

ОТЧЕТ № 3019

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 16.09.2022г.

Дата составления отчета: 16.09.2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	10
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	13
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	25
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ	62

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка:

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136.

Дата определения стоимости объекта оценки - 16.09.2022г.

Вид стоимости – справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей выкупа земельного участка.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 - обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол 19/2011 от «12» мая 2011г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 16.09.2022г. округленно составляет:

19 500 000 (Двадцать миллионов шестьсот пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:

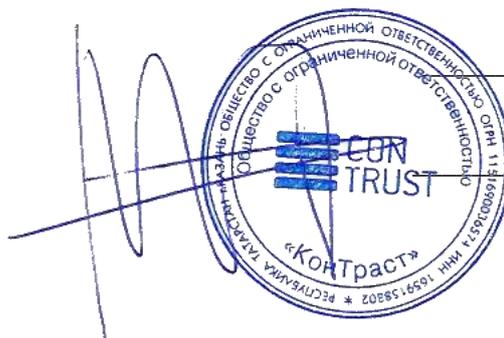
Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	18 276,00	19 500 000,00
ИТОГО:		19 500 000,00

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить справедливую стоимость указанного имущества.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



Пичикин И.В.

Ибрагимов Р.В.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки и его местонахождения	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Доверительное управление в пользу ООО Управляющая Компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН 1435126890
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136
Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации машин и оборудования	отсутствуют
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): доверительное управление
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)

Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результат оценки может использоваться для принятия управленческого решения.
Дата проведения оценки (дата оценки)	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Без проведения осмотра, фотоматериалы по объектам движимого имущества предоставлены Заказчиком.
Иные расчетные величины, подлежащие определению в рамках отчета	Отсутствуют
Возможные границы интервала стоимости объекта оценки	Без определения границ интервала стоимости объекта оценки
Срок выполнения работ по оценке	В течение 10 рабочих дней после подписания настоящего Технического задания

Допущения и ограничения,
на которых должна
основываться оценка

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогоу.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

	<p>7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.</p> <p>8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.</p> <p>11. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</p> <p>12. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.</p>
<p>Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты</p>	<p>-Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.</p> <p>-Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.</p> <p>-Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.</p> <p>-Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.</p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 1 июня 2015 г. № 328.</p> <p>- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол 19/2011 от «12» мая 2011г</p>

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136.
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: долевая собственность. Выписка из ЕГРН от 24.09.2020г. №99/2020/349836644 Доверительное управление в пользу ООО Управляющая Компания "АК БАРС КАПИТАЛ ", ИНН 1435126890
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	16.09.2022г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможности осмотра
Дата составления отчета	16.09.2022 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Справедливая стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Справедливая стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	18 276,00	не применялся	не применялся	19 500 000,00	19 500 000,00

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что праведливая стоимость земельных участков по состоянию на 16.09.2022г. округленно составляет:

19 500 000 (Двенадцать миллионов шестьсот пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	18 276,00	19 500 000
ИТОГО:		19 500 000

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Лицо, проводившее оценку, не проводило технических экспертиз и исходило из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки.

7. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых ограничений и обременений или ограничения и обременения не оказывают существенного влияния на справедливую стоимость.

11. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объекта оценки не является препятствием для максимально эффективного использования оцениваемого объекта и далее не возникнут какие – либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в Отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки, в данном случае, не нарушается.

2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объекта (размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

6. Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки.

7. Отчет об оценке, составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью Отчета.

8. Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

9. Оценщик для целей настоящей оценки принял к расчету оцениваемые части земельных участков как условно свободные.

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

11. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах земельного участка. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

12. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

13. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объекта, которая требует проведения специальных исследований.

15. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.

16. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего Отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий Отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

17. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объекта оценки.

18. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

20. Общеизвестная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

21. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

22. После даты оценки определенная в Отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

23. 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).

24. Для определения справедливой стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета допустимо использовать основные понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, установленные Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611

5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Пичикин Игорь Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый номер 2983 от 19.01.2022г. Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1., 2983
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о повышении квалификации в области оценочной деятельности Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Диплом о профессиональной переподготовке ПП №682770 от 15.07.2005г.;
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат №032062-2 выдан 03.12.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества", срок действия квалификационного аттестата до 03.12.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховое акционерное общество «ВСК» Полис №2200SB40R0656 срок действия с 18 января 2022 до 17 января 2023, страховая сумма 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

6.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
- ✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:
- ✓ Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол 19/2011 от «12» мая 2011г.

6.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

✓ осуществление экспертизы отчетов.

6.4. Обоснование применения стандартов.

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 8.1, при составлении данного отчета использовались:

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол 19/2011 от «12» мая 2011г.

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, регистрационный №2983, дата включения в реестр членов НП «СРОО «ЭС»: 19.01.2022г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.
- ✓ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – это часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с федеральными законами.
- ✓ **УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.
- ✓ **ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** являются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного использования подразделяются на:
 - земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
 - земли, занятые несельскохозяйственными (прочими) угодьями: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
- ✓ **К СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ УГОДЬЯМ** относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками, ягодниками).
- ✓ **ПАШНЯ** – земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.
- ✓ **ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – характеризуются контурностью полей (размером, конфигурацией, изрезанностью препятствиями механизированной обработке), рельефом, каменистостью, энергоемкостью почв, высотой над уровнем моря. Технологические свойства земельного участка выражаются величиной индекса технологических свойств, который определяется с учетом влияния вышеперечисленных показателей на уровень затрат по возделыванию и уборке сельскохозяйственной продукции.
- ✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ✓ **СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
- ✓ Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.
- ✓ Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.
- ✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.

- ✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- ✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.
- ✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

- ✓ **ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ** — интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Они включают:

ПРИНЦИП АЛЬТЕРНАТИВНОСТИ гласит, что наличие альтернатив у продавца или покупателя влияет на цену объекта.

ПРИНЦИП ВКЛАДА гласит, что включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.

ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ гласит, что максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение (строительство) другого актива эквивалентной полезности.

ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ гласит, что при оценке объекта собственности необходимо учитывать степень конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее и будущее время.

ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ (ПРЕДВИДЕНИЯ) гласит, что стоимость объекта определяется текущей стоимостью дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием, т.е. во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды.

ПРИНЦИП ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ (ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ) гласит, что чистая отдача производства имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат при добавлении ресурсов к основным факторам производства до достижения определенной точки, после чего растет замедляющимися темпами.

ПРИНЦИП СООТВЕТСТВИЯ гласит, что объекты, не соответствующие требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности и т.д., скорее всего, будут оценены ниже среднего.

ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ гласит, что на стоимость объекта влияют изменения рыночной ситуации, так как рынок на любые оцениваемые активы практически не бывает в состоянии равновесного спроса и предложения, а формируется рынок продавцов или рынок потребителей.

- ✓ **ЗАТРАТЫ** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

- ✓ **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

- ✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

- ✓ **СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

- ✓ **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

- ✓ **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

✓ **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

✓ **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

✓ **РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

✓ **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

✓ **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ**. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

✓ **НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

✓ **ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – движимым имуществом признаются все вещи, не относящиеся к недвижимости, не попадающие под классификации недвижимого имущества.

✓ **ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем

добавляемая при этом стоимость.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

✓ **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

✓ **АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

✓ **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
10. «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
11. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
12. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
13. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
14. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
15. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
16. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
17. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
18. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
19. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
20. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД995 год.
21. «Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г.
22. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
24. Сайт StatRielt.ru
25. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru, <https://www.domofond.ru> и другие.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Объектом оценки является:

- Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136.

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей выкупа земельного участка.

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН от 24.09.2020г. №99/2020/349836644

9.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 9.1 Общие сведения об объекте оценки

Сведения о земельном участке	
кадастровый №	Земельный участок, кад.№02:26:080404:136, площадью 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский
площадь, кв.м.	18 276,00
адрес	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский
категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
разрешенное использование	Для размещения торгово-сервисных объектов
Кадастровая стоимость, руб.	23 460 718,44
УПКСЗУ, руб.	1 283,69
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Имущественные права на объект оценки	Долевая собственность
Субъект права	Доверительное управление в пользу ООО Управляющая Компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН 1435126890
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 24.09.2020г. №99/2020/349836644
Обременения	Сервитут, сроком на 10 лет пользу ООО Управляющая Компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН 1435126890

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объекта оценки. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемого земельного участка не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объекта оценки: оценщик исходил из предположения, что земельный участок используется по назначению.

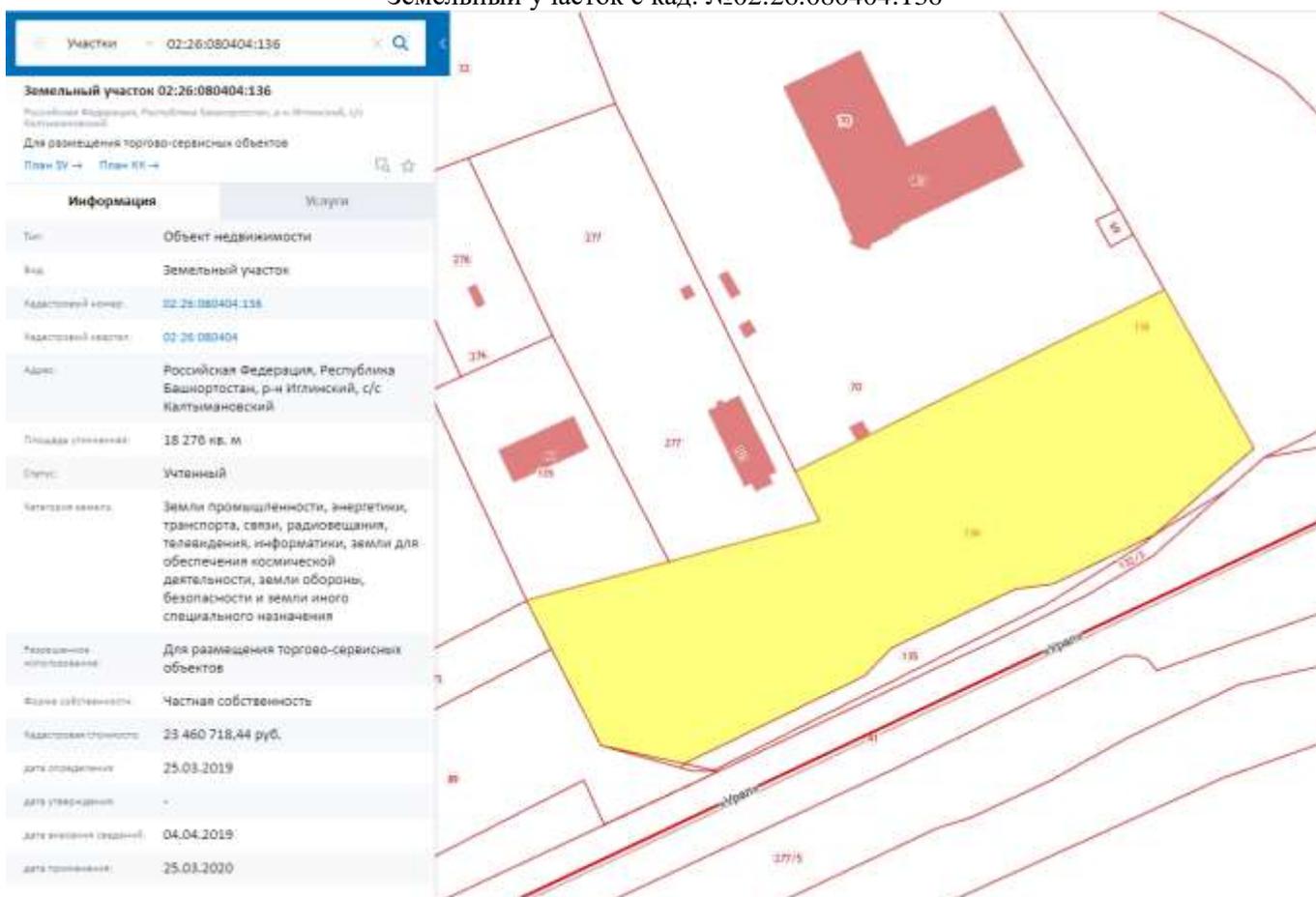
Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: не установлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: исполнителем не выявлены.

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписки из ЕГРН, земельный участок имеет обременение прав в виде доверительного управления.

Земельный участок с кад. №02:26:080404:136



Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.

9.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в Иглинском районе Республики Башкортостан. Окружение автозаправочными станциями и центрами обслуживания транспорта. В целом район расположения объекта оценки характеризуется низкой плотностью застройки.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для сельскохозяйственного производства.

Краткий обзор региона.

Иглинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в её границах под наименованием муниципальный район Иглинский район (башк. Иглин районы муниципаль районы) в составе Республики Башкортостан Российской Федерации.

Административный центр — село Иглино, находящееся в 20 км от Уфы.

Район находится в пригородной зоне Уфы. Площадь района составляет 2454 км². Территория относится к Прибельской увалисто-волнистой равнине. В недрах выявлены месторождения нефти, марганцевых руд, флюсового известняка, тугоплавкой глины, керамзитовой глины, кирпичного сырья, гипса, песчано-гравийного материала и песка, строительного камня, агрономических руд. Гидрографическая сеть района образуют реки Белая, Уфа, Сим с притоками. 43,2 % территории района занимают широколиственные леса из

липы, клена, ильма и дуба, местами встречаются березовые и осиновые. Почвы сельскохозяйственных угодий серые лесные и светло-серые пойменные.

Численность населения								
2002 ^[6]	2008 ^[7]	2009 ^[8]	2010 ^[9]	2012 ^[10]	2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[13]	2016 ^[14]
45 392	↗47 578	↗48 122	↗49 675	↗50 368	↗51 920	↗53 414	↗55 968	↗58 299
2017 ^[4]								
↗60 777								

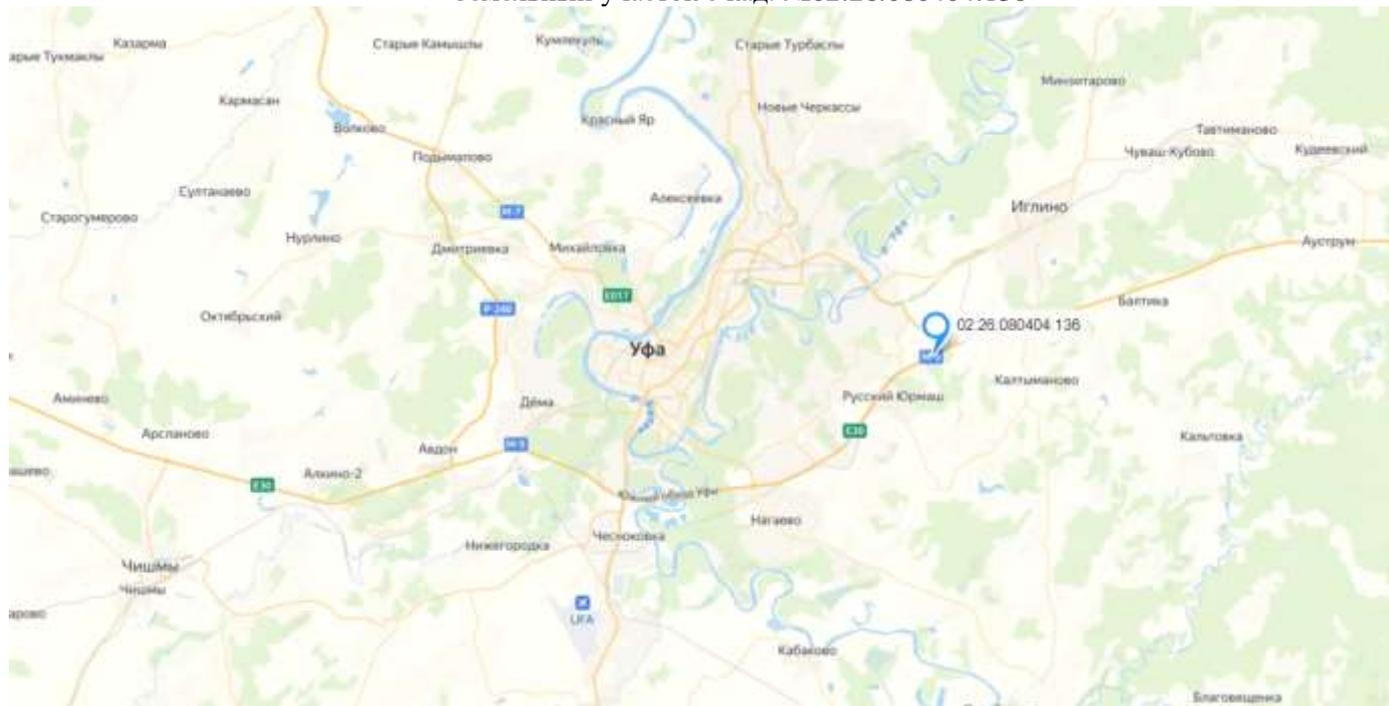
Район промышленно-сельскохозяйственный. Под сельскохозяйственными землями занято 106,7 тыс. га (43,5 % территории района), в том числе под пашнями — 69,8 тыс. га, сенокосами — 9,7 тыс. га, пастбищами — 27,2 тыс. га.

Наиболее крупные предприятия промышленности и переработки — ООО «Башминералресурс», ООО «Казаякский карьер», ООО «Завод «Энергетик», ОАО «Иглинский весовой завод», ООО «Спецхимзащита».

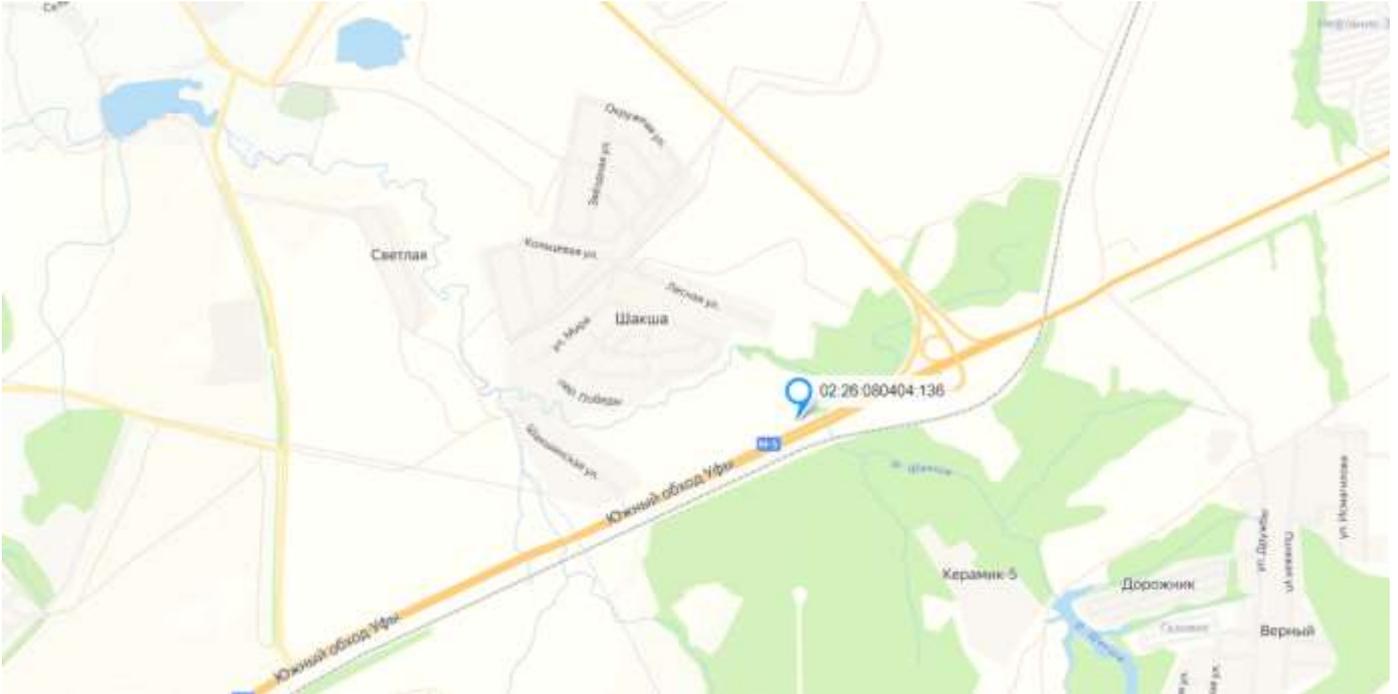
По состоянию на 1 января 2020 года на территории района зарегистрировано 1568 субъектов малого и среднего предпринимательства, что выше уровня 2018 года на 45 единиц, или 3 %.

Схема месторасположения объекта оценки (<https://yandex.ru/maps/>)

Земельный участок с кад. №02:26:080404:136



Земельный участок с кад. №02:26:080404:136





Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, Оценщик не располагает.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости; изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

Цель анализа рынка объекта оценки обусловлена задачей оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки. В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его тенденции в краткосрочной перспективе.

10.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

1. В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г).

Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли

к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	кв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Экономическая активность														
ВВП¹	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 ²	16,5 ²			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,0	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 ²	4,7 ²	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5 ³	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 ²	23,3 ²	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 ³	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 ²	-4,8 ²	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 ²	-5,2 ²	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,8
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	кв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
SA	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь-март 2022 г.

² Уточненные данные за 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	июль 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	-1,9	6,8	-6,5	0,9	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	-4,3	-3,6	-9,3	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,2	0,1	-1,5	-1,8	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,1	22,6	6,0	106,6	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,4	14,5	7,1	13,4	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	2,8	4,4	-0,9	3,3	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	1,9	2,4	-2,0	1,9	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	11,9	17,5	10,6	11,5	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-10,8	-1,3	-18,5	-0,6	-8,0	-18,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	-1,1	10,6	-7,6	29,9	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-2,5	11,1	-6,5	13,0	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
обувь	-1,3	9,7	-9,4	29,8	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	1,9	12,4	-4,6	63,3	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	5,2	10,9	0,1	15,9	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3	1,6
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	1,8	11,1	-3,9	22,4	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	4,2	10,2	-2,9	8,6	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,8	11,2	21,3	18,1	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	-4,0	-10,0	-5,2	3,0	-5,2	5,8	8,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	июль 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	5,6	16,3	0,2	10,0	7,5	7,3	10,6	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	1,0	7,3	-6,1	1,3	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	28,2	61,7	31,9	28,3	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,3	18,6	-0,9	26,1	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,1	13,7	4,8	25,6	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	5,3	4,2	3,6	14,5	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.														
металлургия	3,1	1,6	2,9	5,0	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	12,1	12,4	5,9	44,8	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	0,4	22,0	-6,5	48,1	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	14,4	32,0	20,3	73,0	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	-2,6	10,5	-8,2	26,6	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,4	28,1	12,6	44,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, тракторы и полуприцепы	-27,6	-1,1	-61,5	-2,3	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	-3,1	23,3	-6,6	31,7	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	4,1	15,3	2,9	36,5	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.														
мебель	8,1	42,9	6,8	91,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	8,1	48,7	21,3	8,7
прочие готовые изделия	6,3	28,0	-1,4	56,2	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,8	7,5	2,7	21,4	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	7,9	2,0	7,5	-0,2	1,5	-4,2	2,0	6,8	4,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,3	18,5	-8,0	19,6	4,9	7,2	6,9	0,4	15,8	8,9	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	1кв22	мар.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	4,6
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)														
	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2	51,0

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/7d5070f1a58a5b2eeab6464865f0ad4e/20220601.pdf>

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 8 июня 2022 г.

В мае 2022 года инфляция продолжила замедляться и в ежемесячном выражении составила 0,12% м/м (1,56% м/м в апреле). В годовом выражении инфляция замедлилась впервые с декабря 2021 года – до 17,10% г/г (17,83% г/г в апреле).

На замедление инфляции, помимо сезонных факторов, продолжило оказывать влияние укрепление рубля и коррекция цен в условиях снижения потребительской активности. В результате на непродовольственные товары и услуги в отчетном месяце наблюдалась дефляция, на продовольственные товары рост цен замедлился.

В июне тенденция сохранилась – за неделю с 28 мая по 3 июня 2022 г. зафиксирована околонулевая ценовая динамика (-0,01% после 0,00% недель ранее). В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 3 июня составили 17,02% г/г.

Потребительская инфляция в мае:

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в мае 2022 г. продолжила замедляться и составила 0,12% м/м (апрель 2022 г.: 1,56% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,18% м/м SA1 (1,46% м/м SA1 месяцем ранее). В июне тенденция сохранилась – за неделю с 28 мая по 3 июня 2022 г. зафиксирована околонулевая ценовая динамика (-0,01%).

2. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились (-0,09% м/м в мае после роста на 0,53% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора: -0,01 % м/м SA после роста на 0,55% м/м SA).

На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились на -0,11% м/м после роста на 0,6% м/м в апреле. В мае на фоне укрепления рубля и снижения потребительского спроса продолжилось снижение цен на товары длительного использования с высокой импортной составляющей (электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары и средства связи), продолжили дешеветь медикаменты. Также в мае снижение цен зафиксировано на легковые автомобили (-0,55% м/м), строительные материалы (-0,40% м/м) и обувь (-0,05). На ряд других непродовольственных товаров отмечалось замедление роста цен (одежда и белье, галантерея, моющие и чистящие средства). Бензин дешевеет третий месяц подряд (в мае – на -0,18% м/м).

3. Снижение цен наблюдалось и в секторе услуг – на -0,32% м/м в отчетном месяце после роста на 1,07% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение на -0,15% м/м SA после роста на 1,09% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад в снижение цен в отчетном месяце внесло удешевление услуг зарубежного туризма и воздушного транспорта.

4. В результате снижения цен на услуги и непродовольственные товары на монетарную компоненту инфляции (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, впервые за всю историю наблюдений зафиксирована дефляция (-0,24% м/м, с исключением сезонного фактора на -0,18% м/м SA).

5. Рост цен на продовольственные товары замедлился до 0,60% м/м после 2,87% м/м в апреле, с

исключением сезонного фактора – до 0,59% м/м SA (2,56% м/м SA месяцем ранее). Усилилась дефляция на плодоовощную продукцию – в мае цены снизились на -2,21% м/м после снижения на -0,35% м/м в апреле. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции цены продолжили расти, но темпы значительно замедлились (+1,04% м/м в мае против +3,40% м/м в апреле). При этом на отдельные социально значимые продовольственные товары в мае отмечалось снижение цен (сахар, мясо птицы, свинина, яйца).

Потребительская инфляция с 28 мая по 3 июня

6. За неделю с 28 мая по 3 июня фиксируется околонулевая ценовая динамика (-0,01% после 0,00% недель ранее). В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 3 июня составили 17,02% г/г (на 27 мая: 17,35% г/г).

7. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,29%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-3,02%). На другие продукты питания рост цен замедлился (0,11%), при этом на отдельные продукты питания цены снизились (мясопродукты, в том числе свинина и мясо кур; молоко и молочная продукция, яйца, сахар).

8. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,04%. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,93%), строительные материалы (-1,31%) и медикаменты (-0,32%). На легковые автомобили на отчетной неделе наблюдался околонулевой рост цен (+0,02%). На автомобильный бензин цены продолжают снижаться тринадцатую неделю подряд (-0,05%).

9. В сегменте регулируемых и туристических услуг рост цен ускорился до 0,76% при удорожании услуг внутреннего туризма на +4,58%.

Мировые рынки

10. В мае индекс продовольственных цен ФАО сократился на 0,6% м/м, в годовом выражении рост замедлился до 22,8% г/г (-0,9% и +29,7% в апреле). В наибольшей степени по сравнению с апрелем снизилась стоимость растительных масел и молочной продукции (-3,5%), в меньшей степени – сахара (-1,1%). Продолжился рост цен на зерновые (+2,2%) и мясную продукцию (+0,5%).

11. На неделе с 27 мая по 3 июня на мировых рынках продовольствия пшеница в США и Франции подешевела в среднем на 9,5%, кукуруза – на 6,5%, сахар-сырец – на 1,6%, соя – на 2,0% (неделей ранее изменение цен товаров составило от -1,7% до +1,6%, в среднем за май – от -1,7% до +7,0%).

Подорожали соевое и пальмовое масла – на 2,9% и 3,8%, говядина – на 4,6% (от -1,7% до +8,2% на прошлой неделе; от +0,5% до +4,5% в мае).

В июне мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 28,6%.

12. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены смешанных и азотных удобрений сократились на 2,3% и 8,8% (-0,4% и -10,7% недель ранее; -17,4% и -21,5% в мае).

В годовом выражении в июне котировки смешанных и азотных удобрений выросли на 22,7% и 24,1%.

1. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе цены сокращались, за исключением железной руды. Стоимость лома черных металлов и арматуры снизилась на 9,2% и 8,0% (+0,6% и +1,8% недель ранее; -21,7% и -13,6% в мае). При этом цены на железную руду выросли на 8,2%, стоимость горячекатаного проката не изменилась (-9,2% и стабилизация на прошлой неделе; -12,9% и -11,0% в мае).

2. В годовом выражении в июне стоимость железной руды и лома черных металлов снизилась на 25,1% и 12,7%, арматуры – увеличилась на 1,5%, проката – сократилась на 18,5%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В МАЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	дек.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,10	17,83	16,69	9,15	8,73	8,39	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,12	1,56	7,61	1,17	0,99	0,82	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,18	1,46	7,43	0,90	0,69	0,51	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,05	20,48	17,99	11,46	11,09	10,62	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,60	2,87	6,73	1,56	1,44	1,36	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,59	2,56	6,39	1,10	0,79	0,69	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,20	20,19	20,34	8,96	8,73	8,58	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	-0,09	0,53	11,25	0,78	0,67	0,64	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	0,55	11,17	0,74	0,61	0,64	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,03	10,87	9,94	6,10	5,38	4,98	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	-0,32	1,07	3,99	1,13	0,76	0,26	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,15	1,09	3,88	0,82	0,67	0,07	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,87	20,37	18,69	9,74	9,24	8,89	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,40	2,01	9,05	1,04	0,82	0,63	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,44	1,94	8,91	0,99	0,78	0,66	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,98	20,05	19,55	8,08	7,47	7,09	4,10	2,85
в % к предыдущему месяцу	-0,24	0,89	11,21	1,04	0,78	0,31	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,18	0,96	11,15	0,91	0,66	0,31	-	-

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 28 МАЯ ПО 3 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 3 июня							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	28 май - 3 июня	21 - 27 май	на 3 июня (с нач. года)	май (м/м)	июнь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	17,02	0,00	-0,01	0,00	11,80	0,12	0,69
Продовольственные товары	38,1	19,87	-0,12	-0,29	-0,15	13,65	0,60	0,64
- без плодоовощной продукции	33,5	19,25	0,06	0,14	0,23	12,27	1,04	0,40
- плодоовощная продукция	4,6	24,56	-1,31	-3,02	-2,58	23,71	-2,21	2,35
Непродовольственные товары	35,6	19,05	-0,01	-0,03	0,06	13,35	-0,09	0,68
- без бензина	31,3	20,99	-0,01	-0,03	0,08	15,15	-0,08	0,69
- бензин автомобильный	4,4	5,21	-0,02	-0,05	-0,06	0,48	-0,18	0,58
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	8,95	0,31	0,71	0,22	2,17	-0,49	0,96
Услуги (май)	26,3	10,03	-	-	-	-	-0,32	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Баранина	0,1	11,49	0,07	0,17	0,43	8,35	0,99	1,86
Говядина	0,7	24,38	0,04	0,09	0,17	13,80	0,94	0,57
Свинина	0,8	10,63	-0,18	-0,43	-0,55	1,78	-0,97	0,87
Куры	1,0	13,59	-0,26	-0,61	-0,36	3,01	-0,83	0,05
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	39,34	0,34	0,79	0,67	28,66	2,37	0,23
Хлеб	0,7	17,81	0,12	0,29	0,27	10,55	1,02	0,54
Мука	0,3	26,65	0,05	0,12	0,01	14,89	0,62	0,04
Пшеница	0,8	12,01	0,02	0,05	0,21	9,70	0,86	0,54
Крупа гречневая	0,2	41,82	-0,11	-0,26	-0,27	20,59	0,65	1,72
Прочие продовольственные товары								
Масло подсолнечное	0,4	17,85	0,08	0,18	0,29	13,47	1,81	0,46
Чай	0,2	27,71	0,06	0,14	0,29	23,78	1,93	0,29
Масло сливочное	0,7	26,35	0,05	0,12	0,12	14,92	0,63	0,36
Рыба	0,2	8,19	0,01	0,03	0,37	6,58	0,52	0,96
Молоко	1,0	24,18	-0,02	-0,05	0,23	14,15	0,92	0,41
Вермишель	0,1	28,05	-0,06	-0,13	-0,26	16,42	0,04	0,13
Соль	0,1	33,53	-0,11	-0,25	0,60	28,14	3,31	0,36
Сахар	0,4	60,56	-0,43	-0,99	-0,93	45,74	-3,26	0,81
Яйца	0,6	-2,92	-0,81	-1,87	-3,04	-12,18	-11,62	-12,22
Детское питание								
Смеси сухие молочные	0,05	19,53	0,27	0,64	1,10	17,22	3,50	0,45
Консервы мясные	0,01	22,10	0,26	0,61	0,82	14,09	1,66	1,26
Консервы овощные	0,02	24,40	0,10	0,23	-0,04	17,85	1,56	0,35
Консервы фруктово-ягодные	0,03	22,39	0,03	0,07	0,31	15,86	1,93	0,67
Фруктово-овощная продукция								
Картофель	0,4	33,86	0,69	1,61	2,13	41,25	9,97	20,30
Яблоки	0,6	24,88	0,52	1,22	0,96	40,11	5,46	0,81
Лук	0,1	55,93	-0,18	-0,41	0,95	84,91	9,89	2,14
Капуста	0,2	106,72	-1,38	-3,19	-4,37	34,90	-17,79	14,27
Морковь	0,1	15,65	-1,86	-4,28	-0,74	55,24	-1,68	37,04
Томаты	0,5	18,95	-4,57	-10,35	-7,96	10,93	-14,07	-16,21
Огурцы	0,6	-16,08	-5,74	-12,89	-12,28	-32,64	-25,06	-21,76
Основные непродовольственные товары								
Автомобиль иностранный	2,4	49,05	0,01	0,03	-0,06	38,66	0,39	1,29
Автомобиль отечественный	0,9	43,68	0,00	0,00	0,00	28,64	0,01	0,01
Бензин	4,4	5,21	-0,02	-0,05	-0,06	0,48	-0,18	0,58
Медикаменты	2,2	11,69	-0,14	-0,32	-0,20	12,95	-1,09	0,17
Строительные материалы	1,2	-	-0,56	-1,31	-0,44	4,10	-0,40	6,75
*по сопоставимому перечню услуг								

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 27 МАЯ ПО 3 ИЮНЯ

	2022 г.									
	с начала июня	03.06.2022	27.05.2022	27 мая - 3 июня	20 - 27 мая	июнь (с нач. года)	июнь (в/г)	июнь (м/м)	май (м/м)	21/20
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,4	382	425	-10,2	-1,0	34,9	56,9	-8,7	7,0	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-3,7	405	445	-8,9	0,1	28,1	61,4	-6,4	2,6	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,5	286	306	-6,5	-0,2	22,5	8,5	-7,3	0,0	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,0	578	568	1,8	1,7	16,3	30,3	6,2	-0,1	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-0,6	425	432	-1,6	-1,7	2,2	12,5	0,1	-1,7	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,9	624	636	-2,0	1,6	27,8	16,6	2,3	-0,6	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,0	1804	1754	2,9	-1,7	45,4	23,3	-2,3	4,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,0	880	934	-5,7	2,3	9,8	32,3	1,6	5,6	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-0,3	1765	1700	3,8	5,9	35,2	64,5	7,6	0,5	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,2	3825	3655	4,6	8,2	4,0	11,8	8,4	0,9	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,1	2429	2434	-0,2	1,4	35,3	-3,2	4,8	1,1	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	22,8	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-1,6	748	765	-2,3	-0,4	3,3	22,7	-4,2	-17,4	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-7,6	520	570	-8,8	-10,7	-32,0	24,1	-14,6	-21,5	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Дальня), долл./т	2,8	138	128	8,2	-9,2	30,0	-25,1	9,8	-12,9	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-9,0	440	485	-9,2	0,6	-5,9	-12,7	-11,0	-21,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-7,9	740	805	-8,0	1,8	5,8	1,5	-8,9	-13,6	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	0,1	746	745	0,1	-0,1	-2,4	-18,5	-1,9	-11,0	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-2,2	2726	2872	-5,1	-2,5	-2,9	11,0	-4,6	-12,4	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	0,6	9500	9459	0,4	0,4	-2,3	-1,6	1,4	-7,9	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-1,0	28119	28284	-0,6	1,1	35,5	56,3	0,0	-15,1	33,3

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/70758b923610c59a406222a5a19ccbed/08082022.pdf>

Прогнозы Минэкономразвития России¹

Министерство экономического развития разработало основные параметры сценарных условий на 2023 год и плановый период 2024–2025 годов. Формально это не прогноз, а сценарии развития экономики (прогноз готовится осенью для подготовки бюджета на следующий период), разработанные с учетом новой, «санкционной» реальности. При этом несколько раз в год министерство может уточнять сценарные условия социально-экономического развития.

В Минэкономразвития сообщили, что прогнозные параметры согласованы с Минфином и после визирования у вице-премьера Дмитрия Григоренко будут разосланы в ведомства. Следующее уточнение параметров планируется в июле—августе. Среднесрочный прогноз составлен с расчетом, что санкционное давление сохранится по крайней мере до 2025 года.

Спад экономики

Минэкономразвития ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет падать — на 7,8 и 0,7% соответственно — и только с 2024 года вернется к росту. Еще месяц назад ведомство рассматривало перспективу спада ВВП на 10% к концу этого года, приводил цифру глава Счетной палаты Алексей Кудрин.

¹ <https://www.rbc.ru/economics/17/05/2022/628396c79a794782e12b46f4>

Затем ведомство скорректировало прогнозный показатель до 8,8% в 2022 году — его обсуждали на правкомиссии по повышению устойчивости российской экономики 26 апреля, рассказал журналистам представитель министерства. При этом тогда Минэкономразвития ждало роста экономики уже в следующем году на 1,3%, новая же оценка предсказывает сохранение спада в течение двух лет.

В 2024 и 2025 годах министерство ждет роста ВВП на 3,2 и 2,6% соответственно.

«После периода высокой волатильности сейчас экономика в целом стабилизировалась. В то же время мы снизили ожидания по темпам восстановления экономики, сдвинув прогнозы начала восстановления с третьего на четвертый квартал этого года», — объяснили в ведомстве. Речь идет о поквартальной динамике; в Банке России тоже заявляли в конце апреля, что нижняя точка спада придется на четвертый квартал 2022-го, хотя «из-за высокой базы сравнения первого квартала этого года изменение ВВП в целом по следующему году в сравнении со всем 2022 годом составит от 0 до минус 3%».

По оценке Минэкономразвития, главные сложности в экономике связаны с разрывами логистических цепочек, необходимостью перенастройки производства, а также с существенным снижением импорта, в первую очередь машин, оборудования, комплектующих.

Импорт и экспорт

В ближайшие месяцы ситуация в экономике в первую очередь будет определяться внешнеторговым балансом, отметил представитель министерства, добавив: «Впервые в современной истории мы входим в рецессию при высоком уровне цен на сырьевые товары».

Ведомство ожидает, что в 2022 году среднегодовая цена на нефть российской марки Urals составит \$80,1 за баррель, в 2023-м снизится до \$71,4, а к 2025 году — до \$61,2. На вечер 17 мая баррель Urals оценивался примерно в \$82.

Минэкономразвития прогнозирует снижение экспорта и импорта товаров. Так, импорт снизится в 2022 году на 27% по сравнению с 2021-м в физическом выражении из-за логистики и сжатия внутреннего спроса, а в стоимостном выражении — на 17% (с \$304 млрд до \$251,9 млрд) с учетом мировой инфляции и увеличения транспортных и логистических наценок. «Мы понимаем, что новые каналы импорта товаров будут обходиться нам дороже», — пояснили в министерстве.

Отмечается, что в прогнозную оценку импорта закладывается реализация всего комплекса мер поддержки, включая обнуление ввозных пошлин на ряд товаров и разрешение параллельного импорта.

Профицит торгового баланса, по прогнозу ведомства, вырастет до \$230 млрд, а положительное сальдо текущего счета составит \$190,8 млрд по итогам 2022 года, что станет историческим максимумом. О том, что сальдо, по оценкам экспертов, может составить рекордные \$200–300 млрд за счет дорогой экспортной нефти и сжатия импорта, а излишки нужно будет как-то абсорбировать, ранее писал РБК.

«По мере плавного среднесрочного снижения цен на нефть и другие сырьевые товары будет сокращаться профицит счета текущих операций, импорт и потоки капитала будут постепенно адаптироваться под новые условия, неизбежны послабления валютных ограничений», — спрогнозировал представитель Минэкономики.

Инфляция и доходы населения

Минэкономразвития ожидает, что инфляция на конец года составит 17,5%, в 2023-м замедлится до 6,1%, а затем вернется к целевому уровню 4%.

При этом доходы населения в следующем году будут восстанавливаться быстрее, чем экономика, хотя и не будут успевать за инфляцией. Минэкономики прогнозирует спад реальных располагаемых доходов на 6,8% в этом году и их рост на 1,3% в 2023-м.

«В базовый вариант сценарных условий заложена проактивная экономическая политика: она предполагает эффективную реализацию всего комплекса мер по поддержке экономики, в первую очередь программ льготного кредитования, активное снижение ключевой ставки ЦБ вслед за инфляцией, нейтрально-мягкую бюджетную политику. Эти меры позволят не прибавить к структурному кризису, который мы проходим, еще и циклический кризис», — подытожил представитель экономического ведомства.

Другие оценки

В конце апреля свой среднесрочный макропрогноз представил Центробанк. Регулятор прогнозирует инфляцию на конец 2022 года в диапазоне 18–23% с дальнейшим снижением до 5–7% в 2023 году. Оценка Минэкономики по снижению ВВП в этом году ближе к нижней границе прогнозного диапазона (8–10% на конец текущего года). Более пессимистичны ожидания Банка России и в отношении импорта: регулятор предсказывает его снижение на 32,5–36,5% в этом году относительно 2021 года.

Ожидания по спаду ВВП в 2022 году 17 мая улучшили аналитики SberCIB — они прогнозируют спад 8% вместо прежней оценки 13%. При оптимистичном прогнозе инвестбанка экономика может упасть на 5%.

Прогнозные оценки также обновил Центр макроэкономического анализа и краткосрочного

прогнозирования (ЦМАКП, его аналитиков Минэкономки привлекало к обсуждению своего прогноза). ЦМАКП ждет инфляцию 17–20% на конец этого года и 8–8,3% — на конец следующего. При этом ключевым социальным риском аналитики центра считают скачок безработицы работников массовых профессий. «Необходимы как программы стимулирования сохранения занятости на предприятиях по образцу, успешно реализованных в период пандемии, так и дополнительные действия, направленные на максимальное стимулирование самозанятости и снижение нагрузки на малый бизнес в сферах, где возможно расширение спроса на труд (торговля, сервис и другие)», — отмечают они. В ЦМАКП прогнозируют уровень безработицы в диапазоне 6,8–7% в среднем в 2022 году, в Минэкономки — 6,7%.

Знакомый с обсуждением прогноза в Минэкономразвития эксперт, управляющий директор по макроанализу и прогнозированию «Эксперт РА» Антон Табах, считает, что в целом прогноз министерства выглядит достаточно взвешенным с учетом очень высокой неопределенности. «При адекватной структурной трансформации и без тотального падения экспортных доходов, скорее всего, экономика сможет выйти из рецессии за два года, как прогнозирует Минэк. Экономика России инерционна, и ее сложно подорвать, о чем свидетельствуют результаты пандемийного 2020 года. А вот рост, заложенный в 2024–2025 годах, выглядит крайне оптимистичным», — сказал он РБК.

10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

Земельный участок с кадастровым номерами 02:26:080404:136 относится к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, с разрешенным видом использования - размещения торгово-сервисных объектов. Расположен в Иглинском районе Республики Башкортостан.

По результатам анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, проведенного в соответствующем разделе, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным является разрешенное использование — для производства.

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматриваются следующие сегменты рынка:

- земельные участки - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, расположенные в республике Башкортостан.

10.5 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

Анализ рынка земельных участков земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Республики Башкортостан достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

В результате анализа были получены следующие предложения о продаже сопоставимых земельных участков. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице. Источники информации: сайты <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://kazan.cian.ru/>, <https://tatarstan.move.ru/> и другие.

Таблица 10.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участках для объекта оценки (земельного участка с кадастровым номером 02:26:080404:136)

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуковский сельсовет	80 000,00	80 000 000,00	1 000,00	05.09.2022	Продам или сдам в аренду (от 3 га) земельный участок расположен Уфимский район, с/с Жуковский, кадастровый номер 02:47:051501:66, собственность, Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. В районе станции Дема 2. Участок в собственности, коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Продажа от собственника без посредников.	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/209004191/
2	Башкортостан респ., Уфимский район, Zubovskiy сельсовет, Zubovo село	37 300,00	50 000 000,00	1 340,48	28.03.2022	Продается земельный участок промышленного назначения зона П2 в собственности, рядом трасса м5, удобные подъездные пути, отлично подходит пол строительство складских помещений, производственных площадей, РЦ.	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/264962565/
3	Башкортостан респ., Уфимский район, Zubovskiy сельсовет, Нижегородка село	10 000,00	8 000 000,00	800,00	05.09.2022	Собственник продает производственные (промышленные) участки в Уфимском районе возле села Нижегородка. Индустриальный парк "Нижегородский" располагается возле Уфы 15 км. Вид разрешенного использования земельных участков - производство, склады, предпринимательство, легкая промышленность, пищевое производство. Площадь от 05, га до 1 га. Все участки в собственности. Рассрочка. Аренда с последующим выкупом. Все условия обговариваются индивидуально. Газ, свет есть. Канализация локальная, вода скважина. Все дороги к участкам асфальтированные.	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/264251633/
4	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Авдонский сельсовет	12 000,00	12 000 000,00	1 000,00	12.09.2022	Продается земельный участок, расположенный вдоль федеральной трассы М-5 на въезде в село Авдон, Платоновка. Ориентир: Скания-центр Уфа. В СОБСТВЕННОСТИ. Кадастровый номер:02:47:010401 Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: Объекты придорожного использования, склады, производственная деятельность. Площадь: 1,2 га. Есть еще другие участки. Электричество: 150 квт. Участок ровный.	https://www.avito.ru/avdon/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_2468683676

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						Отличная транспортная доступность. Расстояние до города 15 км.	
5	Республика Башкортостан, Уфа, Калининский район, жилой район Елкибаево-Фёдоровка-Самохваловка р-н Калининский	13 000,00	15 000 000,00	1 153,85	14.09.2022	Продаётся земельный участок площадью 1,3 Га примыкающий к трассе М5, съезд построен согласован, вид разрешённого использования под строительство склада, электричество 150 кв	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_13ga_promnaznacheniya_2466913663
			мин	800			
			среднее	1 016			
			макс	1 340			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки по состоянию на дату оценки, колеблется от 800 руб./кв.м. до 1 340 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 016 руб./кв.м (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

10.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п.г) ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящем Отчете, был проведен анализ предложений к продаже торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик объектов можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка.

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

На спрос и цены **земельных участков** сельскохозяйственного назначения влияют следующие ценообразующие факторы:

1. Торг. Как правило, объекты предлагаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между покупателем и продавцом. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя и продавца и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

По данным Ассоциации Статриелт, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков промышленности составляет 7-24% по состоянию на 01.07.2022г.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

№	Группа предлагаемых объектов	Средняя ставка	Средняя граница	Среднее значение по РФ ¹	А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,88	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,90	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,78	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,85	0,91	0,89	0,87

Примечание:

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки в Республике Татарстан является право собственности. На рынке также присутствуют предложения по продаже земельных участков на правах долгосрочной аренды. Из этого следует, что участники рынка при размещении объявлений, как правило, указывают правовой статус объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений, стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне умещаются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2022г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,95	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,99	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,77	0,97	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,63	0,83	0,73
5	Для других целей	0,69	0,93	0,81
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,93	0,84
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,80	0,98	0,90
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,29	0,59	0,44

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., рис.45, стр. 177.

Графики зависимости стоимости земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн. человек, от расстояния до облцентра (в километрах)

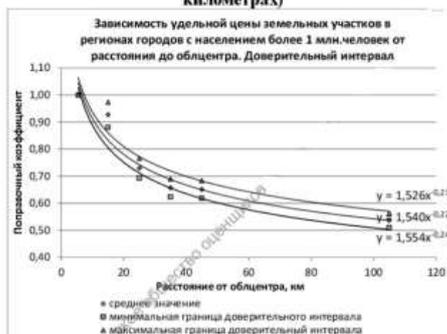


Рис. 45¹¹

4) Форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.04.2022г., корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля особо охраняемых для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину. Более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка соразмерна, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства. 2. Земельные участки с неровными или порезанной формой, обусловленной перепадом рельефа местности. 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %. 4. Земельные участки податливаемые, расположенные в балках, борозах или в долинах водотоков. 5. Земельные участки с наличием границ или иных ступеней сложной формы. 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, парковую зону, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

5) Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г., табл.35, стр.104:

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
объект оценки	<10	<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
	10-30	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	30-100	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	100-1000	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	≥1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
		0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

б) Коммуникации земельных участков. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость справедливой стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

Значения корректировок принимается на основании Ассоциации Статриелт на 01.07.2022г.:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

б) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г. табл. 31, стр.96:

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28
Земельные участки под горные угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,09	1,47

10.7 Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.07.2022г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 1 до 19 месяцев, среднее значение равно 11 месяцам.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	19	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13

Методическими рекомендациями Совета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Решением Совета АРБ от 18.08.2018 г. внесены уточнения в Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г. в части уточнения уровней ликвидности в связи с примерными сроками реализации).

Таблица 10.2. Сроки примерной реализации и ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-9	10-18

Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 10-18 месяцев, в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как низкую.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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.

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

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).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки 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.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями. Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;

- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную справедливую стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Таким образом, учитывая местоположение земельного участка и его назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование земельных участков под производство.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Инспекция объекта оценки.
- Анализ предоставленных документов.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

12.2. Обзор подходов к оценке

Процесс оценки осуществляется с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки справедливой стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

12.2.1. Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов,

необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Справедливая стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

12.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение справедливой стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — справедливую стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — справедливая стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время справедливой стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — справедливая стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина справедливой стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина справедливой стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при

минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина справедливой стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

12.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами – аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 12.1 Методы оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

12.3 Обоснование выбора подходов и методов

Согласно п. 8И ФСО №3 оценщик должен обосновать применение подходов об оценке: «...описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов...».

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объекта оценки.

Сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объекта оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемым объектам, имеющих сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

Доходный подход. Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке справедливой стоимости земельного участка применялся метод сравнения продаж.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход – совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;

- условия финансирования;
- 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.).

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

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка...» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым.

2. Выбор объектов-аналогов.

В рамках применения подходов и методов оценки процедура и критерии выбора объектов-аналогов должны быть описаны так, чтобы пользователи Отчета могли сделать вывод об объеме использования оценщиком доступной рыночной информации, а также об обоснованности его выбора. Не допускается использование без дополнительного обоснования только части доступной на рынке информации об объектах-аналогах, в том числе предложений с наиболее высокими или с наиболее низкими ценами.

Оценщиком при анализе рынка («Анализ рынка...») исследованы цены предложений на продажу аналогичных объектов. В качестве объектов-аналогов принимались сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги. Различия в экономических, материальных, технических характеристиках объектов-аналогов и объекта оценки не являются основанием для отказа от использования данных объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов, если у оценщика есть возможность внести на эти различия соответствующие корректировки. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Согласно п. 22 ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 5 ФСО №3 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере

рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов, что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

Из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведён анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов-аналогов.

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
- местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях) Республики Татарстан).
- количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;
- достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;
- возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.

Таким образом, для определения стоимости объекта оценки были заданы следующие критерии отбора объектов аналогов:

- вид разрешенного использования;
- передаваемые права;
- наиболее сопоставимое местоположение;
- площадь объекта;
- наличие коммуникаций.

Таблица 13.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:26:080404:136 (категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуковский сельсовет	80000	80000000	1 000,00	05.09.2022	Продам или сдам в аренду (от 3 га) земельный участок расположен Уфимский район, с/с Жуковский, кадастровый номер 02:47:051501:66, собственность, Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. В районе станции Дема 2. Участок в собственности, коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Продажа от собственника без посредников.	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/209004191/
2	Башкортостан респ., Уфимский район, Зубовский сельсовет, Зубово село	37300	50000000	1 340,48	28.03.2022	Продается земельный участок промышленного назначения зона П2 в собственности, рядом трасса м5, удобные подъездные пути, отлично подходит под строительство складских помещений, производственных площадей, РЦ.	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/264962565/
3	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Авдонский сельсовет	12000	12000000	1 000,00	12.09.2022	Продается земельный участок, расположенный вдоль федеральной трассы М-5 на въезде в село Авдон, Платоновка. Ориентир: Скания-центр Уфа. В СОБСТВЕННОСТИ. Кадастровый номер:02:47:010401 Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: Объекты придорожного использования, склады, производственная деятельность. Площадь: 1,2 га. Есть еще другие участки. Электричество: 150 квт. Участок ровный. Отличная транспортная доступность. Расстояние до города 15 км.	https://www.avito.ru/avdon/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_2468683676

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
4	Республика Башкортостан, Уфа, Калининский район, жилой район Елкибаево-Фёдоровка-Самохваловка р-н Калининский	13000	15000000	1 153,85	14.09.2022	Продаётся земельный участок площадью 1,3 Га примыкающий к трассе М5, съезд построен согласован, вид разрешённого использования под строительство склада, электричество 150 кв	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_13ga_promnaznacheniya_2466913663

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

3. Выбор единицы сравнения.

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина справедливой стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению оценщика, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

4. Выбор параметров сравнения.

При расчете величины справедливой стоимости оценщик сталкиваются с необходимостью определения поправок, учитывающих различия между рассматриваемым Объектом и каждым из Объектов-аналогов (объектов сравнения).

Объекты сравнения и оцениваемое имущество имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять 10 групп элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).

- Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).

- Условия продажи (предложения). Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).

- Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

- Рыночные условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).

- Местоположение (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).

- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).

- Экономические характеристики. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

- Вид использования. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

5. Определение поправок и порядок их внесения

Корректировка (поправка) – это операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «объекта сравнения к объекту оценки».

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Сравнительный подход при оценке объекта был реализован применением метода прямого сравнения продаж, который основывается на посыле, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При исследовании рынка сделок купли-продажи в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для обоснования корректировок в рамках метода сравнительного анализа сделок оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен. Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация. Сравнение проводится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «-» (минус), если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору хуже, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «+» (плюс). Корректировка определяется по формуле:

$$K = (C_{0з} / C_{0с} - 1) \times 100\%,$$

где: К – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

Соэ – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

Сос – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Оцениваемый объект закреплен за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. По данным Ассоциации Статриелт, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков промышленности составляет 7-24% по состоянию на 01.07.2022г.

№	Классификация объектов	Среднее значение по РФ ¹	По регионам				
			А группа	Б группа	В группа		
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,88	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,89	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подездных дорог	0,78	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,85	0,91	0,89	0,87

Примечание:

Принимаем верхнее значение доверительного интервала корректировки на торг в размере -7%.

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы мартом-сентябрем 2022 г., дата оценки «16» сентября 2022 года, разброс предложений во времени с аналогами составляет не более 6 месяцев.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.07.2022г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 1 до 19 месяцев, среднее значение равно 11 месяцам.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	19	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Объект оценки и объекты-аналоги удалены от г. Уфа на 30-50 км, корректировки не вносятся.

Форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.04.2022г., корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

Источники расчета: Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственной для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодны и благоприятны для капитального строительства и/или используются по целевому назначению и разрешенному использованию.			1,00
2	Классификация при одном из перпендикулярных факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достижима для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства". 2. Земельные участки с irregularной или обрезанной формы, обусловленной перепадом рельефа местности. 3. Земельные участки с уклоном местности более 20%. 4. Земельные участки податываемые, расположенные в балке, овраге или в овражно-балочной долине. 5. Земельные участки с наличием границ вод, водосточных канализационных сетей. 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования.	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

Объект оценки и объекты-аналоги имеют прямоугольную форму, корректировки не вносятся.

Поправка на размер (масштаб) участка. Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается. Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть 2. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020 г.

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Наличие коммуникаций.

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость справедливой стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

Значения корректировок принимаются на основании Ассоциации Статриелт на 01.07.2022г.:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующей таблице:

Таблица 13.2. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:26:080404:136

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуковский сельсовет	Башкортостан респ., Уфимский район, Зубовский сельсовет, Зубово село	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Авдонский сельсовет	Республика Башкортостан, Уфа, Калининский район, жилой район Елкибаево-Фёдоровка-Самохваловка р-н Калининский
Цена сделки руб.	?	80 000 000	50 000 000	12 000 000	15 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 000,00	1 340,48	1 000,00	1 153,85
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-70,00	-93,83	-70,00	-80,77
с поправкой на торг, руб.		930,00	1 246,65	930,00	1 073,08
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		930,00	1 246,65	930,00	1 073,08
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		930,00	1 246,65	930,00	1 073,08
Дата сделки	16.09.2022	05.09.2022	28.03.2022	12.09.2022	#ССЫЛКА!
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		930,00	1 246,65	930,00	1 073,08
Местоположение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуковский сельсовет	Башкортостан респ., Уфимский район, Зубовский сельсовет, Зубово село	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Авдонский сельсовет	Республика Башкортостан, Уфа, Калининский район, жилой район Елкибаево-Фёдоровка-Самохваловка р-н Калининский
Население	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		930,00	1 246,65	930,00	1 073,08
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		930,00	1 246,65	930,00	1 073,08
Площадь, м2	18 276,00	80 000,00	37 300,00	12 000,00	13 000,00
поправка на площадь, коэф.		1,07	1,07	1,00	1,00
поправка, %		7,00	7,00	0,00	0,00
поправка, руб.		65,10	87,27	0,00	0,00
с поправкой, руб.		995,10	1 333,91	930,00	1 073,08
Наличие коммуникаций	имеется доступ к	имеется доступ	имеется доступ к	имеется доступ к	имеется доступ к

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
	КОММ.	к КОММ.	КОММ.	КОММ.	КОММ.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	9,91
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	106,34
с поправкой, руб.		995,10	1333,91	930,00	1179,42
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		995,10	1 333,91	930,00	1 179,42
Валовая коррекция, руб.		-4,90	-6,57	-70,00	25,57
Абсолютная валовая коррекция, %		14,00	14,00	7,00	16,91
Обратная величина валовой коррекции	0,345	0,071	0,071	0,143	0,059
Вес при согласовании	1,000	0,207	0,207	0,414	0,171
вклад в итоговую стоимость, руб.		206,11	276,29	385,26	202,25
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 067,0				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	19 500 000				

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 16.09.2022г. округленно составляет:

Таблица 13.3 Результаты расчета, полученные сравнительным подходом

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	18 276,00	19 500 000
ИТОГО:		19 500 000

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт справедливой стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.

3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – доходный, согласование результатов расчетов не производилось.

Таблица 14.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения затратно- го подхода, руб.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения доходного подхода, руб.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения сравни- тельного подхо- да, руб.	Справедливая стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
земельный участок, категория зе- мель: земли промышленности, энер- гетики, транспорта, связи, радиове- щания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, без- опасности и земли иного специаль- ного назначения, разрешенное ис- пользование: для размещения торго- во-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкорто- стан, р-н Иглинский, с/с Калтыма- новский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	18 276,00	не применялся	не применялся	19 500 000,00	19 500 000,00
ИТОГО:				19 500 000,00	19 500 000,00

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 16.09.2022 г. округленно составляет:

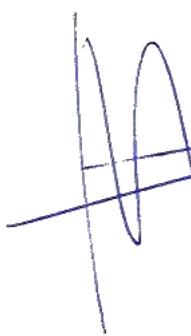
19 500 000 (Двенадцать миллионов шестьсот пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. округленно
земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	18 276,00	19 500 000,00
ИТОГО:		19 500 000,00

Оценщик

 Пичикин И.В.

Директор ООО «КонТраст»

 Ибрагимов Р.В.



ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Один объект недвижимости				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
24.09.2020	№ 99/2020/349836644			
Кадстровый номер:			02:26:080404:136	

Номер кадастрового квартала:	02:26:080404
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Ишимский, с/е Калтымановский
Площадь:	18276 +/- 237
Кадастровая стоимость, руб.:	23460718,44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:26:080403:171
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(объект недвижимости)		
Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I : _____
24.09.2020 № 99/2020/349836644		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		02:26:080404:136
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-сервисных объектов	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

1 из 1

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
24.09.2020 № 99/2020/349836644		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		02:26:080404:136
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Францкевич Сергей Владимирович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 2

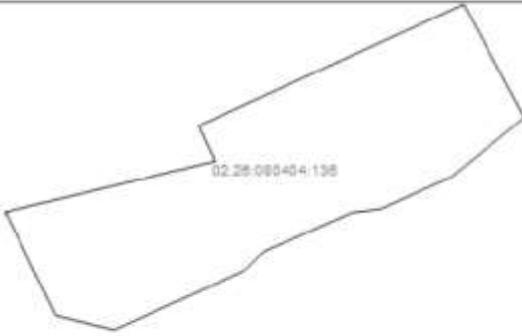
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(ин объект недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
24.09.2020 № 99/2020/349836644	
Кадстровый номер: 02:26:080404:136	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 02:26:080404:136-02/132/2020-1 от 16.09.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	18.09.2020
номер государственной регистрации:	02:26:080404:136-02/132/2020-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.05.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания " АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления" от 04.08.2009
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания " АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Сервитут (право), № 02:26:080404:136-02/132/2020-6 от 18.09.2020
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

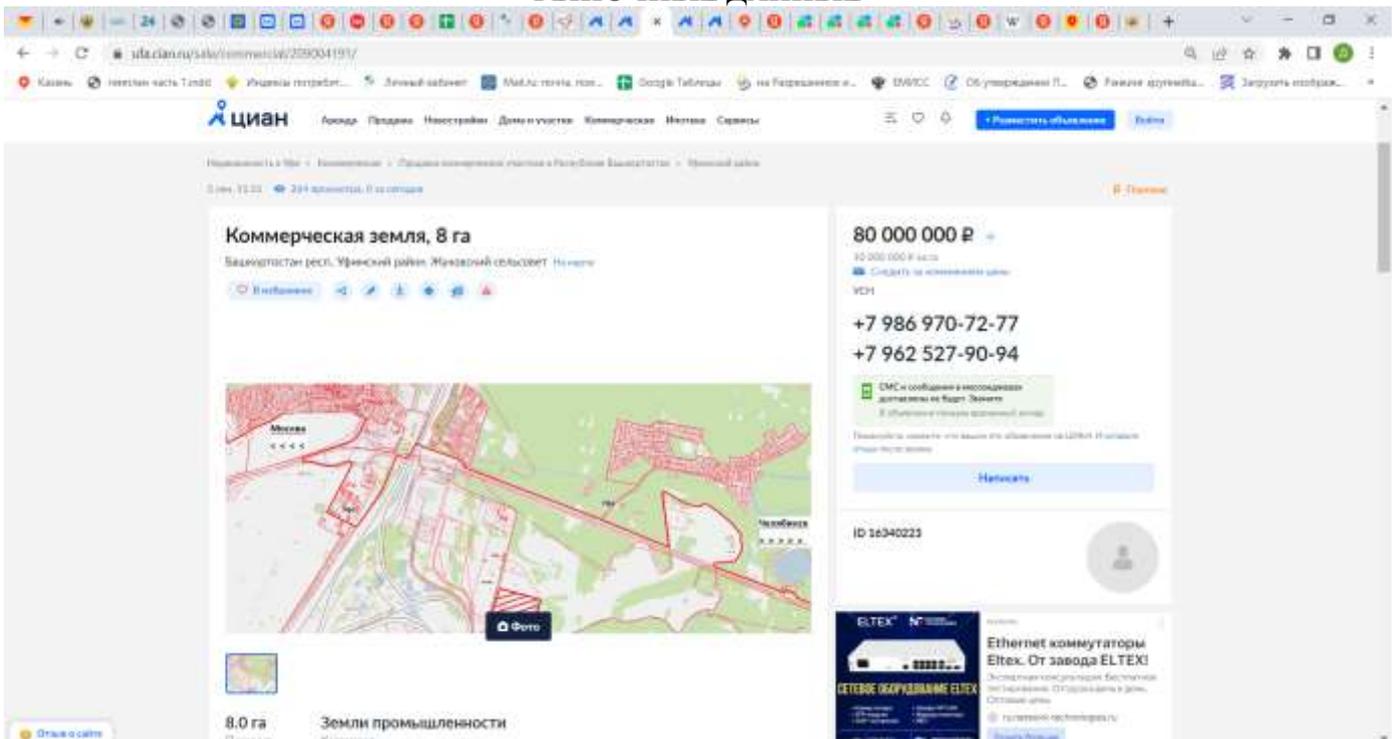
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(ин объект недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
24.09.2020 № 99/2020/349836644	
Кадстровый номер: 02:26:080404:136	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ



ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Домовладения Коммерческая Недвижимость Сервисы

Назначение: Земля
Улицы: коммерческая улица в Республике Татарстан
Формат: Земля

8 мая, 13:24 294 просмотров, 0 запросов

Коммерческая земля, 8 га

Республика Татарстан, Уфимский район, Жуковский сельсовет. Не имеет

80 000 000 руб. +

10 000 000 руб. за кв. м

Связаться по электронной почте

УСН

+7 986 970-72-77
+7 962 527-90-94

ОМС: сообщения и уведомления доставлены на Бухар. Земля
В объявлении указаны основные параметры

Нажмите, чтобы увидеть все объявления на ЦИАН. Ищите
История моих запросов

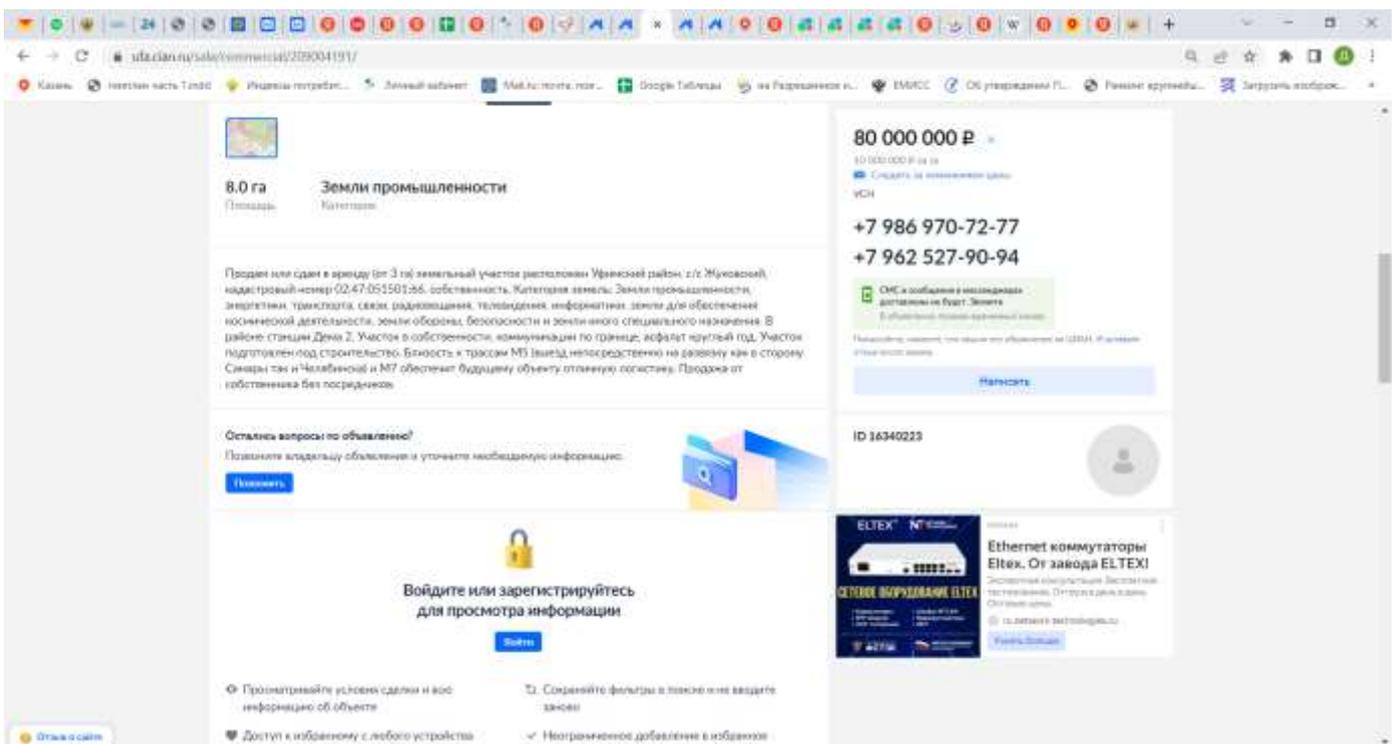
Написать

ID 16340223

8.0 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

Отзыв о сайте



80 000 000 руб. +

10 000 000 руб. за кв. м

Связаться по электронной почте

УСН

+7 986 970-72-77
+7 962 527-90-94

ОМС: сообщения и уведомления доставлены на Бухар. Земля
В объявлении указаны основные параметры

Нажмите, чтобы увидеть все объявления на ЦИАН. Ищите
История моих запросов

Написать

ID 16340223

8.0 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

Продана или сдана в аренду (от 3 кв. м) земельный участок расположен Уфимский район г/с Жуковский) кадастровый номер 02.07.051501.06, собственность. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земляного специального назначения. В районе: станция Дема 2. Участок в собственности, коммуникации по трассе; асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассе М7 (звезд) непосредственно на развязку уже в сторону Самары так и Челябинской и М7 обеспечит будущему объекту отпавную дорогу. Продажа от собственника без посредников.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

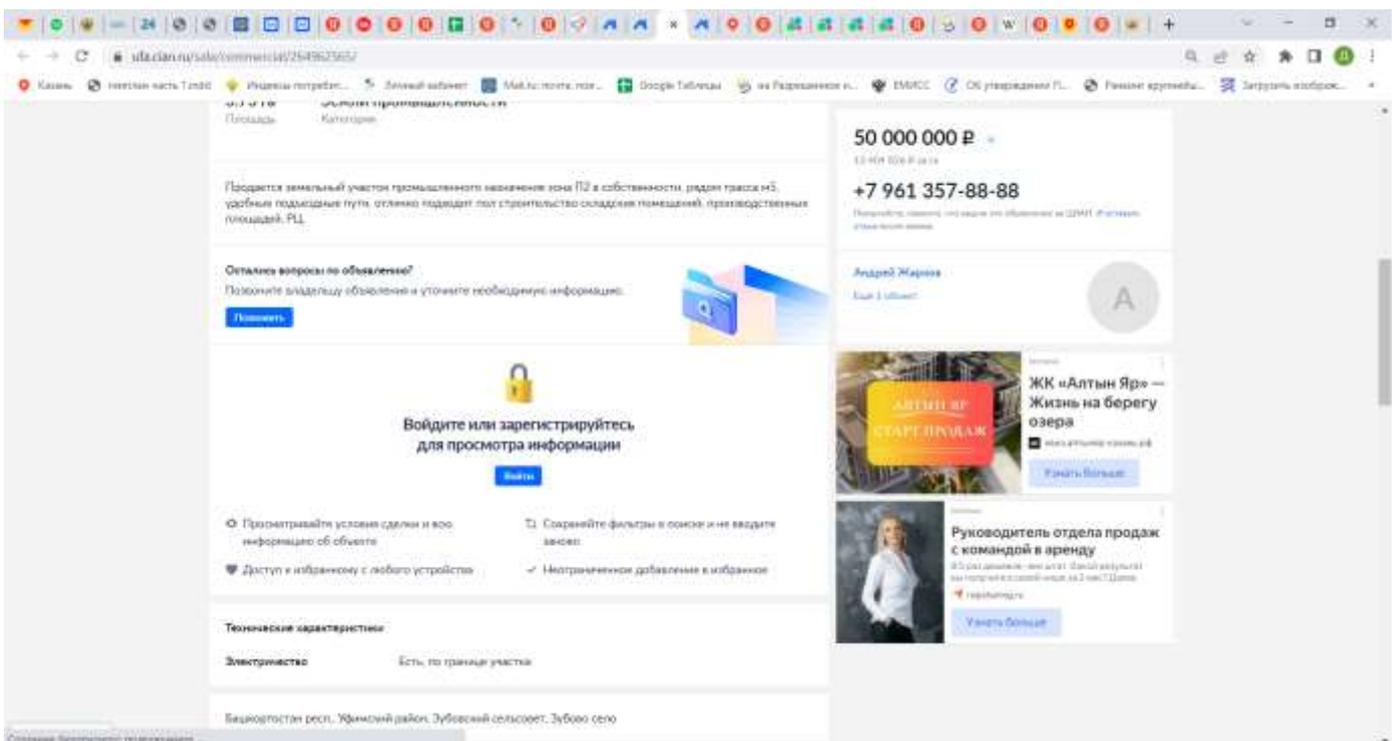
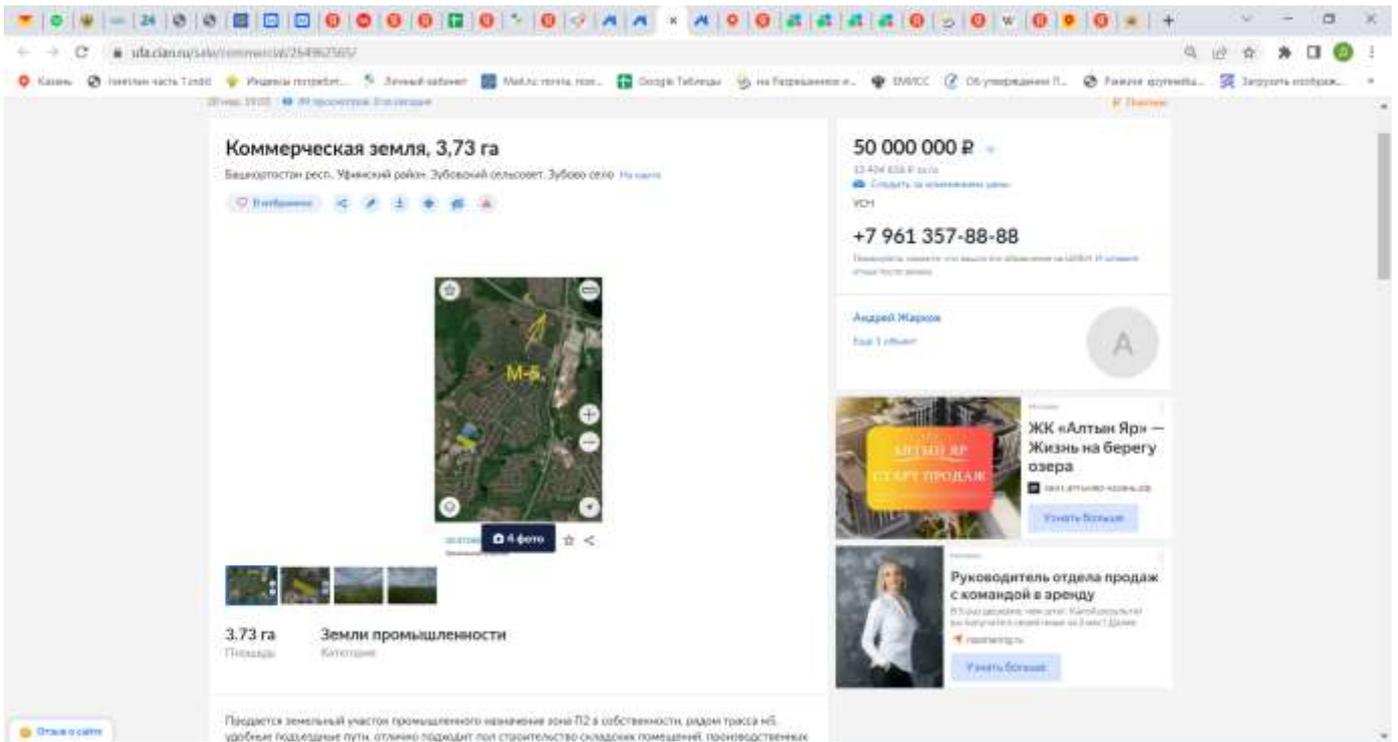
Позвонить

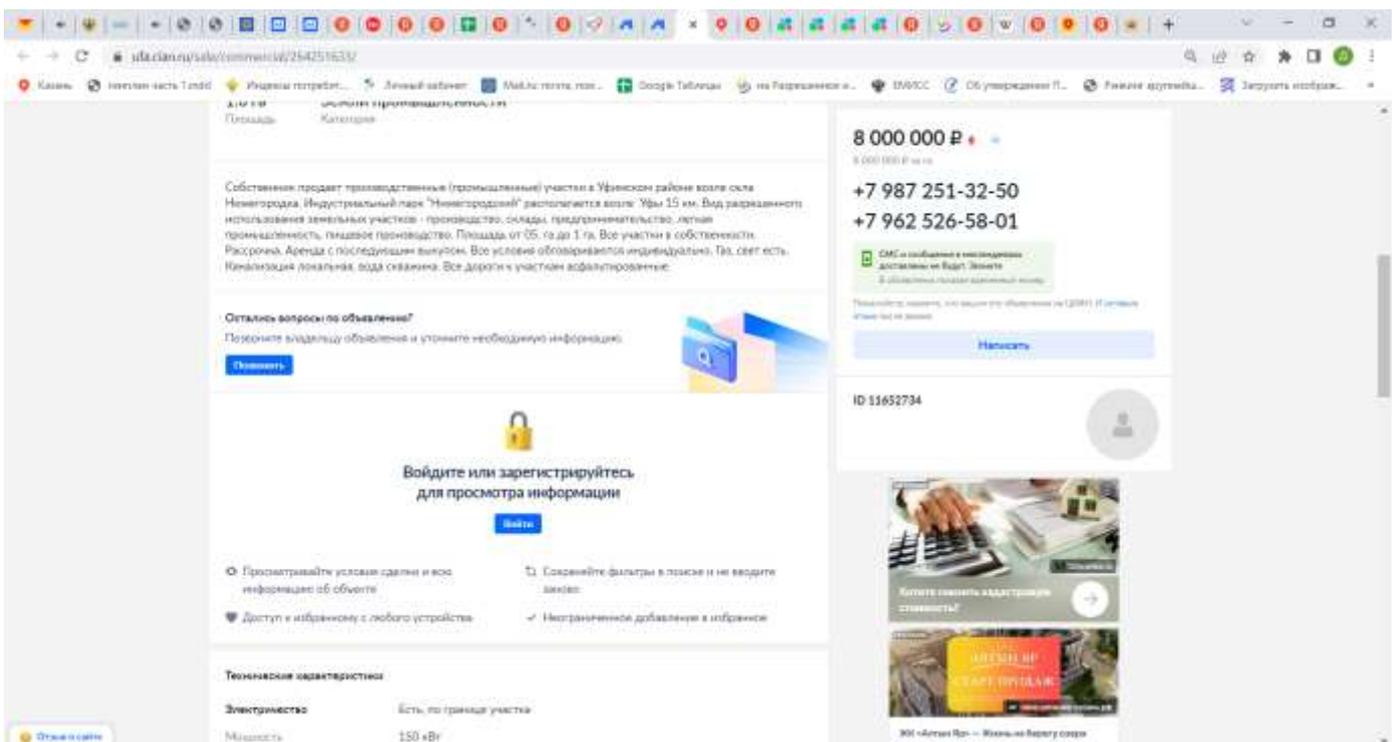
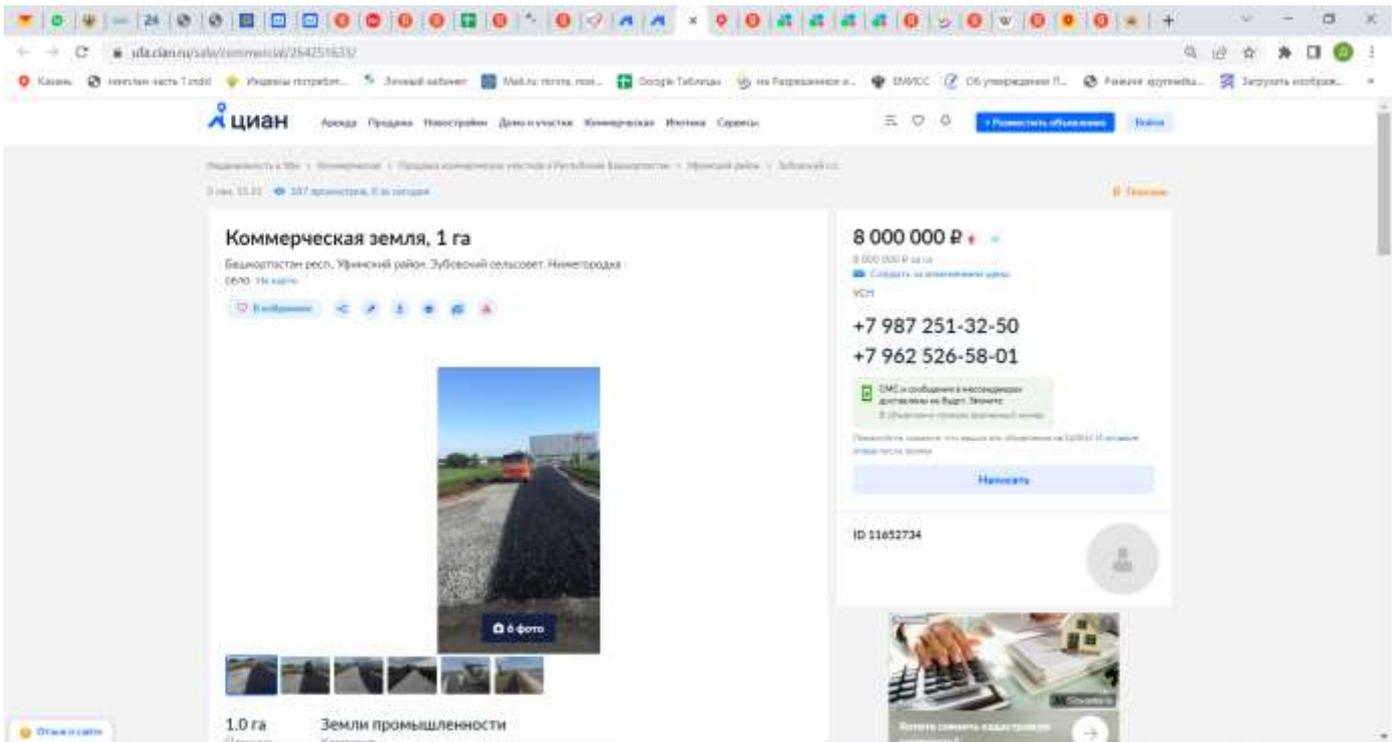
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Проматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Создавайте фавориты в поиске или вводите закладки
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Отзыв о сайте





Участок 1,2 га (промназначения)

12 000 000 Р

180 000 Р за сотку или продать только сотку

8 917 790-15-11

Написать сообщение

ООО Стратегия Групп
Агентство
На Авито с августа 2014

5 объявлений по продаже

Подписаться на продажи

Посмотреть еще
Авито

Альфа Банк
Откройте счёт для бизнеса онлайн за 0 Р

Открыть счёт

Выборки предложения в сфере до 99% на Avito

Описание

Продается земельный участок, расположенный вдоль федеральной трассы М-5 на выезде в село Аады, Платонова.
Ориентир: Сканел-центр Уфа

Описание

Продается земельный участок, расположенный вдоль федеральной трассы М-5 на выезде в село Аады, Платонова.
Ориентир: Сканел-центр Уфа.

В СОБСТВЕННОСТИ

Кадастровый номер 02 47 010401

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешенное использование: Объекты производственного использования, склады, производственная деятельность.

Площадь: 1,2 га. Есть еще другие участки.

Энергичность: 150 квт.

Участок ровный

Отличная транспортная доступность.

Расстояние до города 15 км.

12 000 000 Р (12 миллионов 000 000 рублей) (14 объявлений)

Написать сообщение

ООО Стратегия Групп
Агентство
На Авито с августа 2014

5 объявлений по продаже

Подписаться на продажи

Посмотреть еще
Авито

Открыть счёт

Выборки предложения в сфере до 99% на Avito

Хотите снизить кадастровую стоимость? от 15 000 Р

Участок 1,3 га (промназначения)

15 000 000 Р

8 967 020-31-16

Написать объявление

Пользователь: Частное лицо, Завершено 2 объявления

Подписаться на новости

Гипсовая штукатурка ВОЛМА-Слой

№1 ВОЛМА СЛОЙ

РÓВНО и точка

КОМОС на Губкина

Дом в стиле

Республика Саха (Якутия), Ура, Куйбисовский район, лесной район
Глибицын-Видурова-Савваитова
(р. Куйбисовый)

15 000 000 Р

8 967 020-31-16

Написать объявление

Пользователь: Частное лицо, Завершено 2 объявления

Подписаться на новости

Жилой комплекс на ул. Губкина от КОМОССТРОЙ®

ЖК «Алтын Яр» — Жизнь на берегу озера

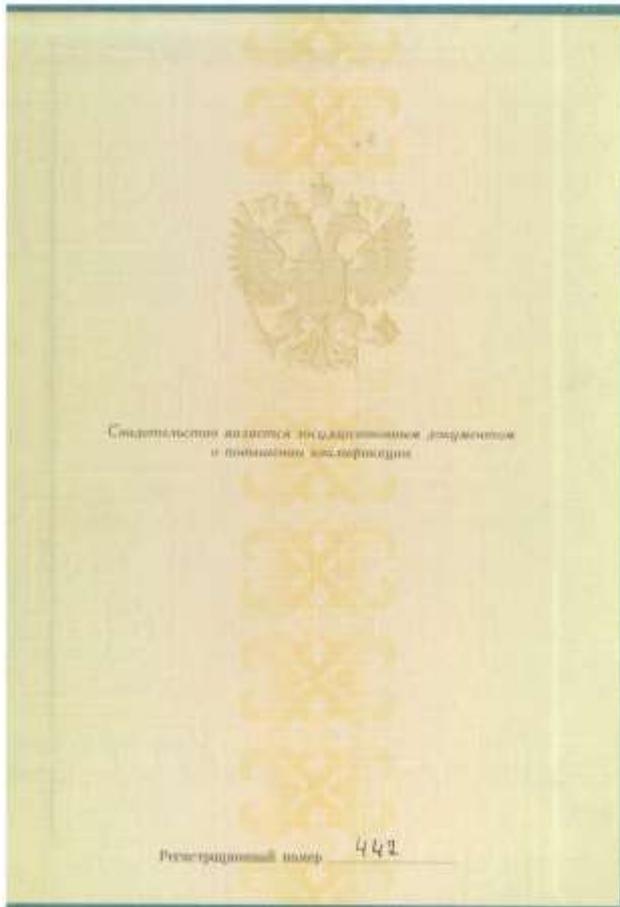
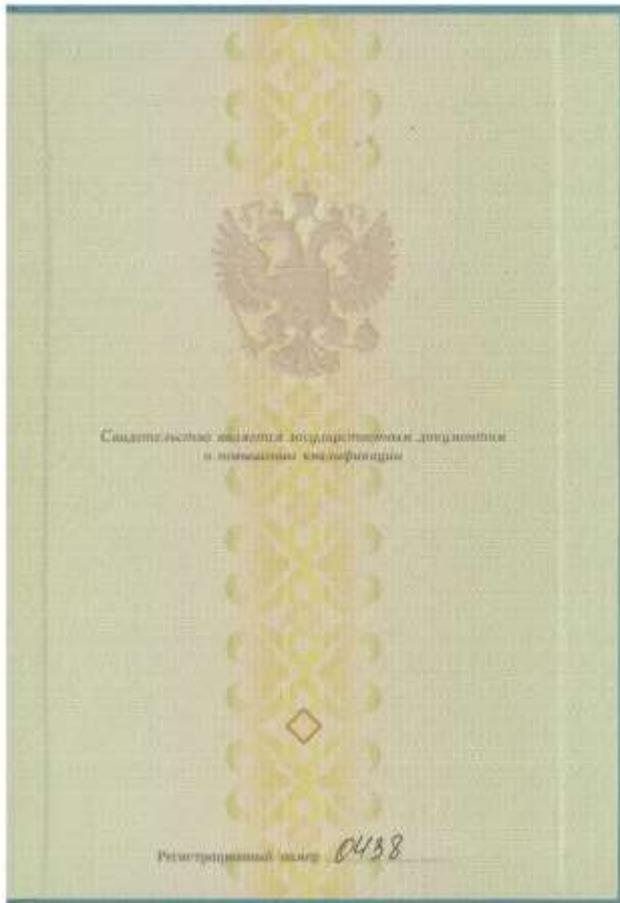
Описание

Продается земельный участок площадью 1,3 Га промназначения в траксе М5, с/вид. застройка согласована, вид рационального использования под строительство склада, длина участка 150 м

Похожие объявления

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ





Федеральное
государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Национальный исследовательский
Московский государственный строительный университет»

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Пичикин

Игорь Владимирович
(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:

«Решение актуальных задач судебной строительно-технической
и стоимостной экспертиз объектов недвижимости»

(наименование программы повышения квалификации)

в период с 30 сентября 2021 г. по 1 октября 2021 г.

Объем программы, в академических часах 16

Руководитель
образовательной организации

О.Н. Кузина

Секретарь

Е.В. Дехтярь

07 октября 2021 г.

Город Москва

Документ о квалификации



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Удостоверение является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер

У – 0853/21



М.П.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

Регистрационный номер

У – 0853/21

07 октября 2021 г.

Город Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032062-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Пичикину Игорю Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » декабря 20 24г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.01.2022 г.

№ 2983

**Пичикин
Игорь Владимирович**

Включен(а) в реестр членов от 19.01.2022 г.
Реестровый номер 2983

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.12.2021 г.

Президент



А. В. Каминский

001618

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

Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R0656

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Пичикин Игорь Владимирович	
Объект страхования: имущественные интересы, 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 в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) 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 (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	500 руб. 00 коп. (Пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1666%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «21» января 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» января 2022 г. по «17» января 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:



А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «18» января 2022 г.

**Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.**

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1911146015**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный пр-д, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, кв. 3, Кол. 1) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартановская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

*Экземпляр Полиса (страхового документа) с индивидуальным
Примечанием к условиям страхования выдан Страхователю

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П. (подпись)