



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНП-ТС-1862/19-12 ОТ 15.05.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА, РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА. ОРИЕНТИР: Д. СЕРЕДНЯЯ. УЧАСТОК НАХОДИТСЯ ПРИМЕРНО В 1 КМ, ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА. ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: КОСТРОМСКАЯ ОБЛ., Р-Н КОСТРОМСКОЙ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "АЗИМУТ"

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года выдана ФСФР России, без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Азимут" (правила доверительного управления №4039 зарегистрированы Банком России 19.05.2020 г.).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.alfacapital.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. Телефоны: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	3
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	12
3.2. Местоположение объекта оценки	13
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.4. Классификация недвижимого имущества	18
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	18
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	19
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	21
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	22
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	27
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2025 г.	31
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	41
5.4. Анализ рынка земельных участков Костромской области по итогам I квартала 2025 г.	43
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
6.1. Основные положения и терминология	58
6.2. Классификация основных средств	61
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	63
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	64
6.5. Этапы проведения оценки.....	66
6.6. Характеристика подходов к оценке	67
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	73
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	76
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	76
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	76
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	93
8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	93
8.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	93
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	94
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	



РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 90 000 кв. м, кадастровый номер: 44:07:110902:23, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Права на объект оценки: - право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) прав: - доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №12 от 29.04.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 11.10.2019 г.
Дата составления Отчета	15.05.2025 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-1862/19-12
Балансовая стоимость объекта оценки¹	6 721 000 (Шесть миллионов семьсот двадцать одна тысяча) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (НДС не облагается)	Не проводились
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	6 587 000 (Шесть миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (НДС не облагается)	Не проводились
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)	6 587 000 (Шесть миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости²	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения Заказчиком сделки, связанной с возможностью отчуждения (передачи в залог) объекта оценки, принятия управленческих решений, а также для осуществления сделок купли-продажи. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 90 000 кв. м, кадастровый номер: 44:07:110902:23, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на	

¹ В качестве балансовой стоимости применялась справедливая стоимость по результатам прошлой оценки по состоянию на 15.11.2024 г.

² В соответствии с п. 7 гл. II ФСО VI.

доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Права на объект оценки: – право общей долевой собственности.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Ограничения (обременения) прав: – доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"³
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости:
Основания для установления предпосылок стоимости	1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 15.05.2025 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

³ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".



	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев").
Дата оценки	15.05.2025 г.
Специальные допущения	По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН на земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Оценка справедливой стоимости земельного участка будет осуществляться без учета данного обременения.
Иные существенные допущения	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". - Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. - Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. - Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при обычном осмотре.

	объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
Ограничения оценки	1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. 3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации. 1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком	8 (Восемь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку, но не позднее 15.05.2025 г.



1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50023/24 от 17.12.2024 г. Срок действия: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.;



	Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ⁴ . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. – подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут" (ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г., ИНН 7728142469, КПП 770301001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение и почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

⁴ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <https://srosovet.ru/partnership/members-list/person/159315/about/>



1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁵

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.
Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки

Т. А. Соломенникова

Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки

А. Ф. Матвеева

⁵ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.
Передан через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00
d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de
Страница 9 из 213

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Согласно Федеральному закону от 20.08.2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. При определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащего правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагается.
3. В качестве единицы сравнения для оцениваемых объектов использовалась 1 сот. (100 кв. м) площади земельного участка, предназначенного под застройку и зеленые насаждения (за исключением земельных участков, приходящихся под дороги, проезды и стоянки).
4. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 04.05.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.05.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объектов оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
5. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него. Для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
6. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельного участка, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемом земельном участке или под ним.
7. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете приводятся уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
8. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки



дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.

9. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
10. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
11. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
12. Согласно выписке из ЕГРН, на оцениваемый объект по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивалась копия информационной выписки из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способных повлиять на стоимость оцениваемых объектов.
14. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей до тысячных. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
15. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №12 от 29.04.2025 г. к договору №ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от "11" октября 2019 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут", объектом оценки является земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 90 000 кв. м, кадастровый номер: 44:07:110902:23, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.

Общие сведения об оцениваемом объекте представлены в таблице ниже (Табл. 3.1).

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"
Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Не предоставлен заказчиком
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка согласно выписке из ЕГРН	Для обслуживания объектов недвижимости
Разрешенное использование земельного участка согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Функциональная зона по градостроительному плану	Зона отдыха
Общая площадь земельного участка, сот.	900,00
Тип участка	Лесной
Кадастровый номер участка	44:07:110902:23

Границы земельного участка, приходящегося на объект оценки (данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>))



Кадастровая стоимость, руб. ⁶	40 826 700,00
Кадастровая стоимость, руб./сот.	45 363,00
Строения, расположенные на участке	Кадастровые номера, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, отсутствуют

Источник: данные Заказчика, официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru

⁶ Данные портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)



3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Костромском районе Костромской области по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.

Краткая характеристика Костромской области⁷

Костромская область — субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ. Административный центр — Кострома. Другие крупнейшие города области — Буй, Шарья, Нерехта.

Территория области составляет 60 211 кв. км. Численность населения — 566 266 чел. (2024 г.). Городское население — 75,33 % (2022 г.). Плотность населения - 9,40 чел./кв. км (2024 г.) Наименьший по численности регион в своем федеральном округе.

Костромская область расположена на северо-востоке Европейской части России. Протяженность с севера на юг — 260 км, с юго-запада на северо-восток — 500 км. Граничит: на севере — с Вологодской областью, на юге — с Ивановской и Нижегородской областями, на западе — с Ярославской, на востоке — с Кировской областью.

По территории области протекает 2 632 реки протяженностью до 10 км, 535 рек протяженностью более 10 км, 22 реки протяженностью более 100 км. Важнейшие реки края — Волга, а также входящие в ее бассейн реки Кострома, Унжа, Ветлуга. Протяженность Волги (участок Горьковского водохранилища) на территории области составляет 89 км. Крупнейшие озера Костромской области — Галичское и Чухломское. Лесопокрытая площадь территории области составляет в среднем около 62%. Природно-заповедный фонд Костромской области включает 81 особо охраняемую природную территорию и занимает площадь около 300 тысяч га, что составляет порядка 6% территории области. Из них 2 территории федерального значения — государственный природный заказник "Сумароковский" и государственный природный заповедник "Кологривский лес" имени М.Г. Сеницына, 79 территорий регионального значения (53 заказника, 18 памятников природы и 8 туристско-рекреационных местностей).

Согласно Закону "Об административно-территориальном устройстве Костромской области", субъект РФ включает: 24 района, 8 городов областного значения; 4 города районного значения, 7 городских поселков (поселков городского типа); 134 поселения, а также сельские населенные пункты.

Расположение Костромской области в центре европейской части Российской Федерации является предпосылкой для превращения области в центр, обеспечивающий межрегиональное и международное взаимодействие по ряду аспектов: экономическому, информационному, транспортному, коммуникационному, социальному, культурному и другим. Через ее территорию проходят основные железнодорожные (связывающие Москву с Владивостоком), водные и автомобильные магистрали, соединяющие северо-западные направления Российской Федерации.

Костромская область относится к промышленно-аграрным регионам. Традиционной производственной ориентацией Костромской области является лесное и сельское хозяйство, электроэнергетика и машиностроение, текстильная промышленность.

Основной отраслью экономики Костромской области является промышленность, которая формирует более 30 % ВРП. На втором месте по удельному весу — торговля и общественное питание (14,1 %), затем сельское хозяйство (11,0 %), транспорт и связь (9,5 %).

На территории Костромской области существуют готовые отраслевые территориальные производственные комплексы, имеющие хороший конкурентный потенциал во всероссийском, а по отдельным направлениям — в международном масштабе. К числу таких комплексов относятся: ювелирный центр в с. Красное-на-Волге и Костроме; центр химической промышленности в Буге; машиностроительный комплекс в Костроме, Галиче; судостроительный комплекс в Костроме; мясомолочные комплексы на западе и юге области; лесной и лесоперерабатывающий комплексы на востоке региона. Предприятия области являются лидерами в России по производству

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/Костромская_область



нефтегазового и грузоподъемного оборудования, деталей цилиндропоршневой группы, элементов микропроцессорной системы управления двигателем, продукции судостроения, пряжи хлопчатобумажной, тканей льняных и полульняных, пиломатериалов, древесноволокнистых (ДВП) и древесностружечных плит (ДСП), фанеры, ламинированных половых и настенных плит.

Сельское хозяйство области концентрируется в основном на юго-западе области. На долю традиционных лидеров области — Костромского и Галичского районов приходится около 60 % в общем объеме реализованной сельхозпродукции.

Большая часть учреждений высшего и среднего профессионального образования находятся в городе Костроме: три государственных гражданских вуза, военная академия, духовная семинария, филиалы и представительства государственных и негосударственных вузов, 8 средних профессиональных учебных заведений. В районных центрах действуют: сельскохозяйственный техникум и училище искусств в Бую, аграрный техникум, индустриальный колледж, педагогический колледж в Галиче, политехнический техникум и медицинское училище в городе Нерехте, аграрный техникум, медицинский колледж, педагогический колледж, политехнический техникум в Шарье, а также учреждения начального профессионального образования (лицеи и училища).

Рисунок 3.1. Карта Костромской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика Костромского района⁸

Костромской район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе Костромской области России.

Административный центр — город Кострома (в состав района не входит).

Расположен в юго-западной части Костромской области, на пересечении рек Волга и Кострома (в 330 км на северо-востоке от Москвы). Площадь района — 2 040 кв. км. Основные реки — Волга, Кострома.

Численность населения составляет 47 175 чел. (2024 г.).

⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/Костромской_район



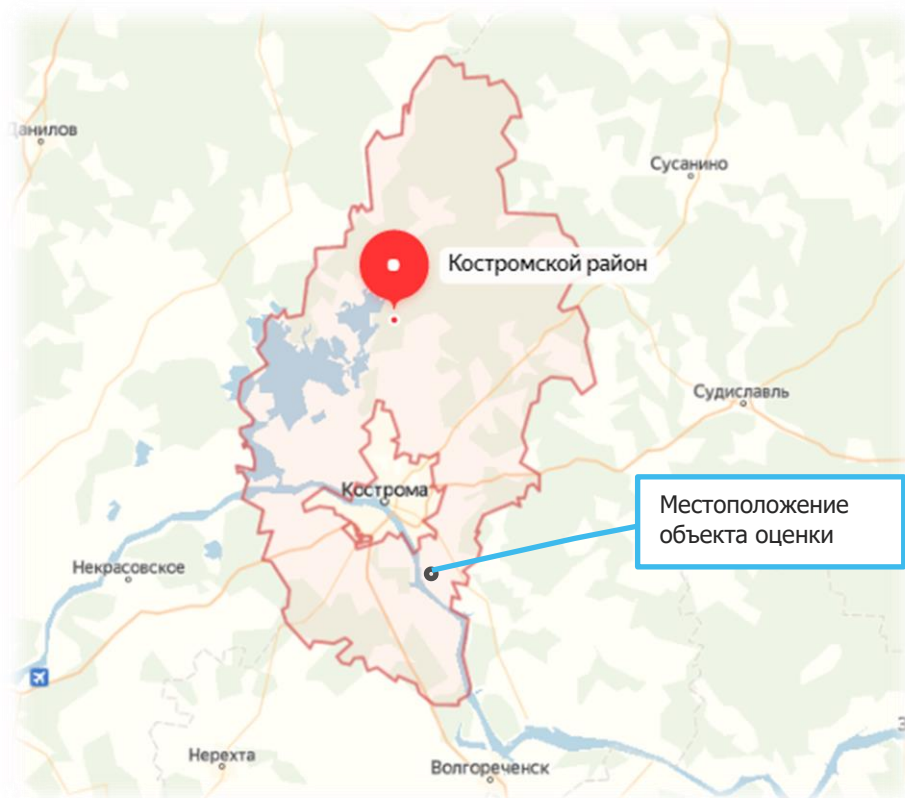
Костромской район как административно-территориальная единица включает 13 поселений (279 населенных пунктов).

Из предприятий Костромского района можно отметить: Волжская птицефабрика и Шуваловская свинофабрика. Также в районе достаточно много лесничеств и лесопереработок.

Хорошо развито сельское хозяйство, особенно отрасль овощеводства и животноводства. Крестьянские (фермерские) хозяйства и ЛПХ занимают значительную часть в общем объеме сельскохозяйственного производства. В районе развита отрасль овощеводства. На данных предприятиях применяются современные технологии производства. Одним из таких предприятий является фермерское хозяйство "Хорговино" (Никольское сельское поселение).

Через район проходят железная дорога, автотрассы. Плотность железных дорог — 24,1 км на 1 000 кв. км, автомобильных — 92,5 км на 1 000 кв. км. Через Костромскую область проходят автомобильные магистрали, соединяющие северо-западные направления России.

Рисунок 3.2. Карта Костромского района Костромской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

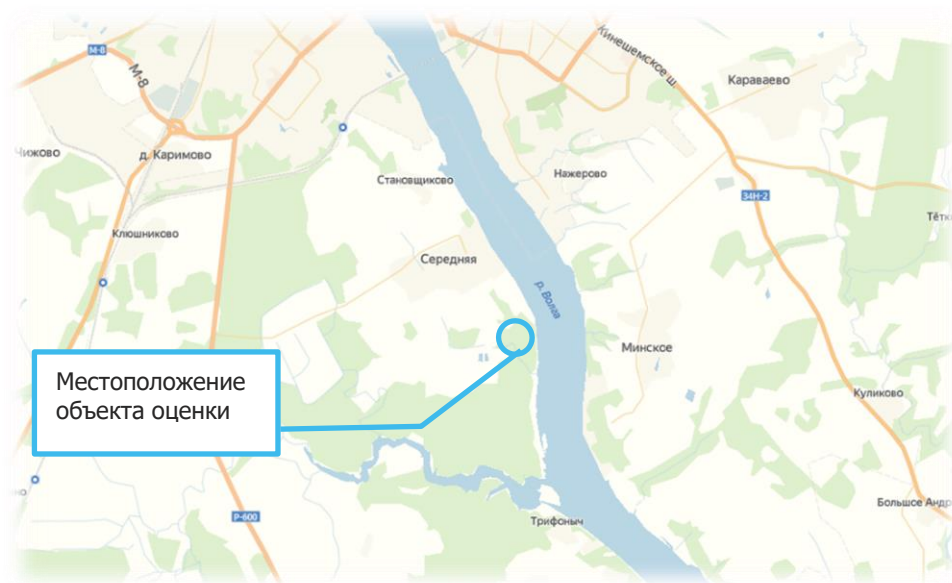
Наименование	Характеристика
Месторасположение	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.
Типичное использование окружающей недвижимости	Участок расположен в прибрежной зоне р. Волга, в 1 км от д. Середняя, окружающая застройка близ участка отсутствует, ближайшая застройка – индивидуальные жилые дома в д. Середняя и д. Коркино. В 200 м от участка расположена промышленная зона с Коркинскими очистными сооружениями.
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная, рельеф местности ровный
Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность: имеются асфальтированные пути по границе участка, до Центральной ул. в д. Середняя около 1,2 км, до трассы Р-600 - 7 км, до трассы М-8 - 11 км. В 5 км расположена ж/д станция "Малышково", остановка общественного транспорта в д. Середняя расположена в 1,6 км от участка.



Наименование	Характеристика
	Центр г. Костромы расположен в 17 км от участка.
Плотность и тип застройки	Низкая плотность застройки, индивидуальные жилые дома и объекты социальной инфраструктуры в д. Середняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Костромской области, уровень шума допустимый
Наличие коммуникаций	По состоянию на дату оценки на оцениваемом участке коммуникации отсутствуют
Наличие водоема, леса	р. Волга расположена в 100 м от участка, лесной массив расположен на участке
Инфраструктура района	В д. Середняя расположены школа, удаленное рабочее место МФЦ, магазины

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника)



Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Локальное местоположение. Объект оценки представляет собой земельный участок. Территория бывшего пионерского лагеря, на котором располагались корпуса для размещения детей и обслуживания лагеря. Административное обследование по государственному земельному надзору было проведено 30.01.2020 г. Управлением Росреестра по Костромской области.

На участке не обнаружены какие-либо временные постройки или здания, участок не используется в соответствии с его целевым назначением, по всей площади подвержен зарастанию сорной и древесно-кустарниковой растительностью. К территории подходит асфальтированная дорога. Ввиду расположения вблизи населенного пункта (д. Середняя) доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет. Рельеф участка ровный, на участке многолетние насаждения, заболоченности нет, в 100 метрах от участка протекает река Волга.

Участок расположен на расстоянии около 1,2 км от Центральной ул. в д. Середняя, около 7 км от трассы Р-600, около 11 км от трассы М-8. В 5 км расположена ж/д станция "Малышково", остановка общественного транспорта в д. Середняя расположена в 1,6 км от участка. Центр г. Костромы расположен в 17 км от участка. Жилой микрорайон Малышково г. Костромы расположен в 5 км от участка.

Окружающая застройка близ участка отсутствует, ближайшая застройка – индивидуальные жилые дома в д. Середняя и д. Коркино. В 50 м от участка расположена вышка ЛЭП, в 150 м расположен газопровод высокого давления, в 100 м находится станция аэрации, в 200 м от участка расположена промышленная зона с Коркинскими очистными сооружениями.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копию Выписка из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г.
- информацию консультационного характера.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут".

По данным Заказчика, оцениваемый объект не сдается в долгосрочную аренду и не обременен залогом. Также проведенный анализ земельных участков выявил, что какие-либо сервитуты на земельные участки не установлены.

Допущение. В соответствии с выпиской из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г., на дату оценки оцениваемый объект имеет обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

Таким образом, проведенный выше анализ имущественных прав и обременений на объект оценки позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. По состоянию на дату оценки оцениваемый участок имеет обременение в виде доверительного управления.



3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в Приложение 3 настоящего Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что оцениваемый объект, достаточно широко представлен на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, оцениваемый объект является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки. Оцениваемый земельный участок участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к классу операционных активов.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в Приложение 3 настоящего Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.



Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{мс}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{окос}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

X_в — хронологический возраст анализируемых объектов;

H_{окос} — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

V_{мс}, V_{окос} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является земельный участок.

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, оцениваемый земельный участок не подлежит амортизации, поэтому он не относится к амортизационным группам.

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Текущее использование оцениваемого имущества — по состоянию на дату оценки земельный участок не используется.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 04.05.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.05.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объектов оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.3. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	04.05.2025 г.
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Представитель Исполнителя	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки на территории оцениваемого участка расположен лесной массив
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4), а также в Приложении 6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Представленное к осмотру имущество находится по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на предоставленных Заказчиком информации и документах, а также на данных



проведенного визуального осмотра. Фотографии объекта оценки представлены в таблице ниже, а также в Приложение №6 к Отчету.

Таблица 3.4. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Земельный участок.



Фото 2. Земельный участок.



Фото 3. Земельный участок.



Фото 4. Земельный участок.



Фото 5. Земельный участок.



Фото 6. Земельный участок.





Фото 7. Земельный участок.



Фото 8. Подъездные пути

Источник: данные по результатам проведенного осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁰ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

В соответствии с аналитическим порталом Statrael¹¹ срок ликвидности участков земель сельскохозяйственного назначения варьируется в диапазоне от 8 до 25 мес. (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций).

На основании анализа рыночных данных, физических характеристик объекта оценки в рамках данного Отчета Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению – 15 мес. Таким образом, учитывая вышеизложенное, объект оценки является низколиквидным.

⁹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁰ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹¹ <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massiva-na-01-04-2025-g>
Передан через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00
d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de
Страница 21 из 219



РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке земельных участков Костромской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его разрешенное использование, а именно для обслуживания объектов недвижимости.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Федеральным законом от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 24.07.2002 г. №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";
- Федеральный закон от 21.12.2004 г. №172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (в действующей редакции);
- "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в действующей редакции).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства.
	В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
	Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельского хозяйства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.
	Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в другую категорию не допускается, за исключением случаев, связанных с: • консервацией земель; • созданием особо охраняемых природных территорий; • установлением или изменением черты населенных пунктов; • размещением промышленных объектов на землях сельскохозяйственного назначения; • строительством дорог, линий электропередач и иных линейных объектов при наличии утвержденного проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий; • включением непригодных для сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного, водного фонда или земель запаса; • добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

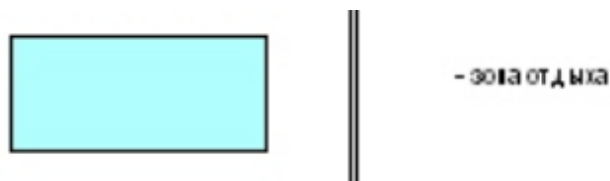
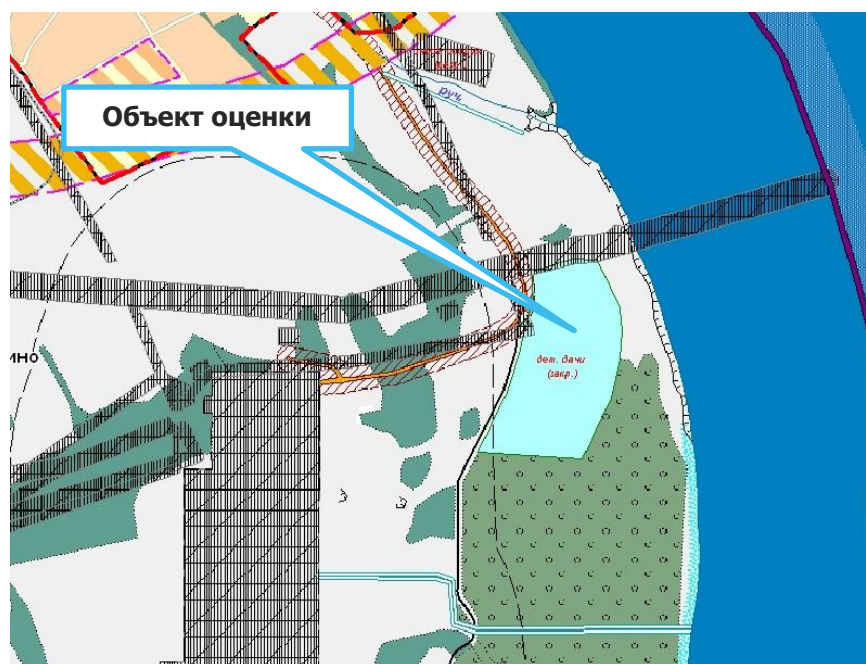
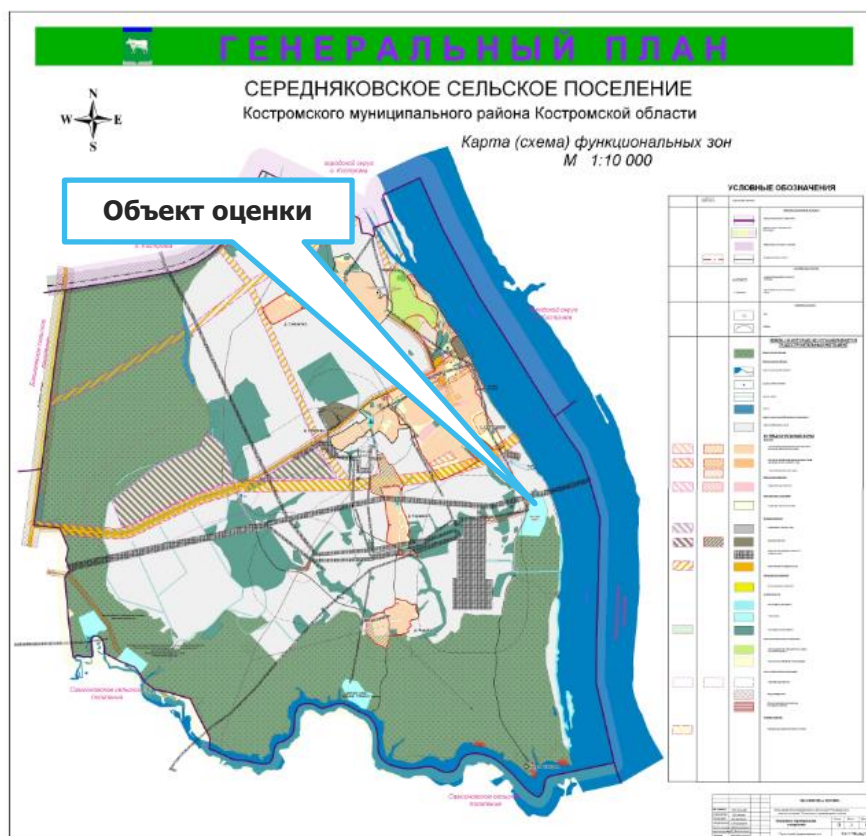


Критерий анализа	Анализ
	- размещением объектов коммунально-бытового назначения, если иные варианты размещения данных объектов отсутствуют; - выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в иные категории находится в ведении Правительства РФ либо исполнительного органа государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления. Для осуществления перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории необходимо подать ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Для земель, относящихся к государственной собственности, уполномоченным органом является Правительство РФ. В обязательном порядке в ходатайстве о переводе указываются кадастровый номер земельного участка, права на земельный участок, категория земель, из которой будет осуществляться перевод, и категория, в которую он будет производиться, а также причина перевода земельного участка из одной категории в другую. Процесс перевода дорогостоящий и продолжительный по времени, и, как правило, инвесторы занимаются им только при наличии разработанной концепции по застройке территории Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану Середняковского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области территория участка отнесена к зоне отдыха (дет. дачи (закр.)). Расположение объекта оценки на карте Генерального плана приведено на рисунке 4.1. Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г. участок относится к землям сельскохозяйственного назначения предназначен для обслуживания объектов недвижимости. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для обслуживания объектов недвижимости, разрешенных на землях сельскохозяйственного назначения
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма неправильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для обслуживания объектов недвижимости
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в непосредственной близости к р. Волга (100 м), в 1 км от населенного пункта с развитой социальной инфраструктурой, в 5 км от границы г. Кострома и ж/д станции, на участке расположен лесной массив. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для обслуживания объектов недвижимости, разрешенных на землях сельскохозяйственного назначения
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем и обслуживание объектов недвижимости, разрешенных на землях сельскохозяйственного назначения

Источник: анализ АО "НЭО Центр"



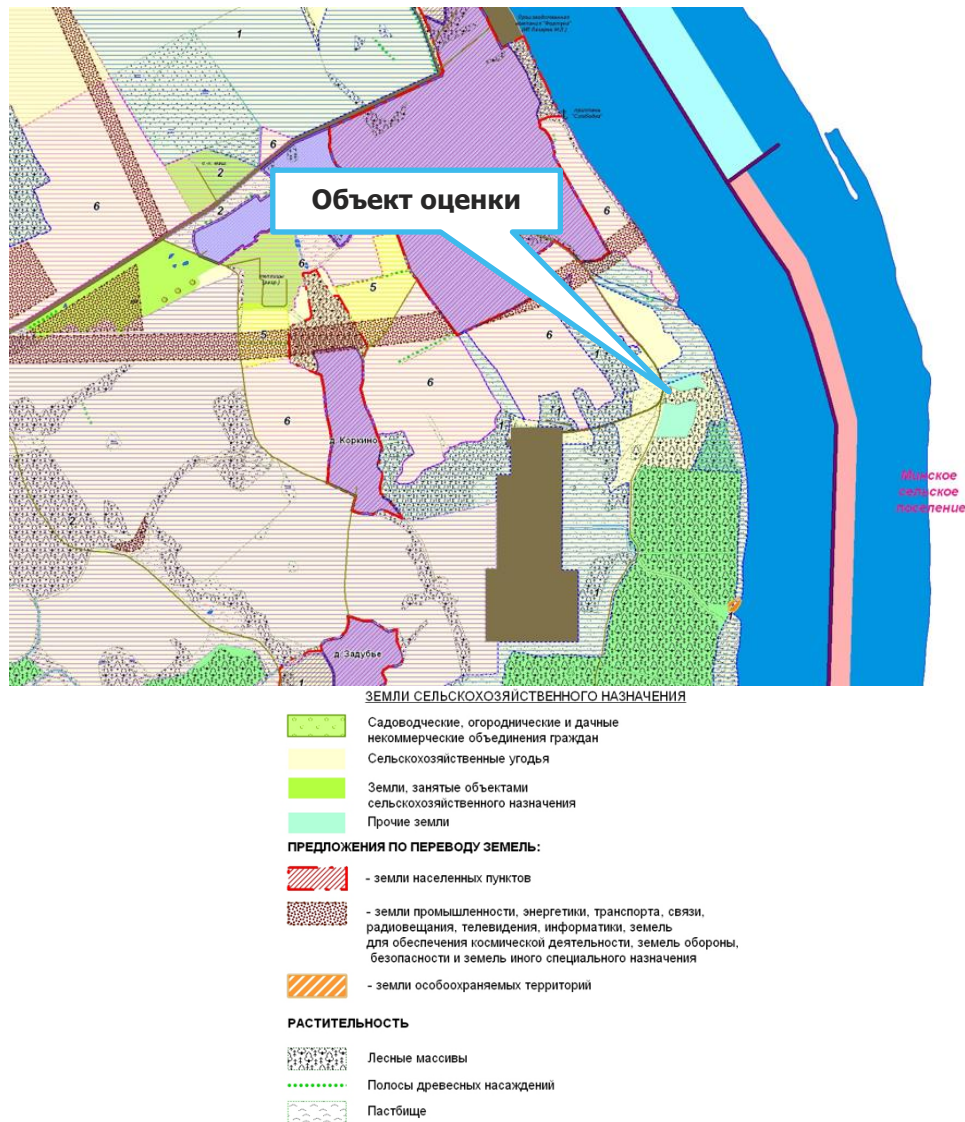
Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на генеральном плане Средняковского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области



Источник: https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/generalnye-plany-i-proekty.php?PAGEN_1=2

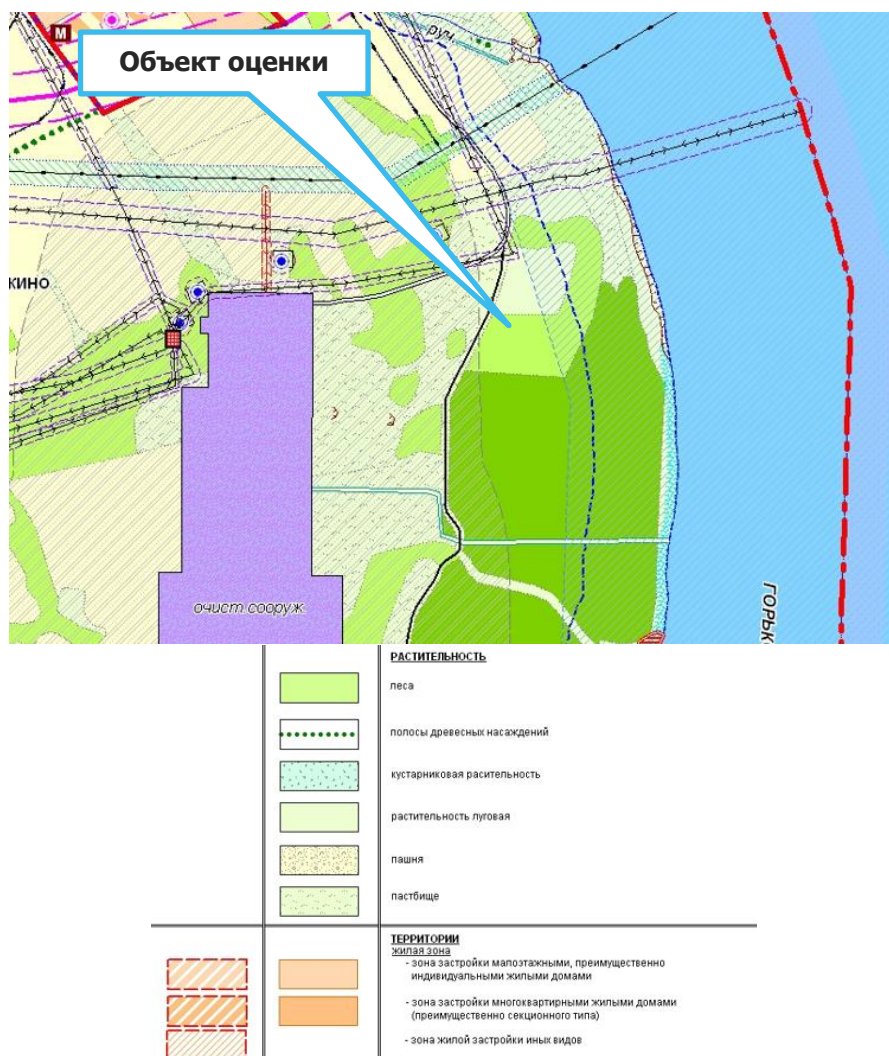


**Рисунок 4.2. Карта административных границ муниципального образования
Середняковского сельского поселения Костромского муниципального района
Костромской области**



Источник: https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/generalnye-plany-i-proekty.php?PAGEN_1=2

Рисунок 4.3. Основной чертеж Средняковского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области



Источник: https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/generalnye-plany-i-proekty.php?PAGEN_1=2

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями не проводился, т.к. улучшения отсутствуют.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Костромской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является размещение и обслуживание объектов недвижимости, разрешенных на землях сельскохозяйственного назначения.



РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами и повышением ключевой ставки. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹²

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г., Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 6-10 декабря 2024 г. (www.cbr.ru)
- Прогноз развития российской экономики на 2024–2027 гг., подготовленный Институтом исследований и экспертизы ВЭБ в сентябре 2024 года (www.inveb.ru)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2024–2030 гг. (www.dcenter.hse.ru)
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от декабря 2024 г. (www.eabr.org)
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, www.cbo.gov)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", октябрь 2024 г. (World Economic Outlook Database, October 2024, www.imf.org)
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

¹² <https://economy.gov.ru/>

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатель	<< Факт		Ожидаемый факт	Прогноз >>					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	(2,1)%	3,6%	3,9%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	5,8%	10,5%	10,0%	17,5%	19,8%	13,6%	9,9%	9,9%	9,9%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	13,8%	5,9%	8,3%	6,7%	4,8%	4,2%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	9,0%	4,1%	2,9%	2,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	7,4%	5,5%	11,4%	6,1%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Темп прироста номинальной заработной платы	16,9%	10,9%	8,4%	10,9%	8,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	68,35	85,81	90,14	100,36	103,06	105,94	107,81	109,72	111,66
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	72,15	92,87	97,99	110,70	114,45	117,98	120,07	122,20	124,36
Электроэнергия	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Газ	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Прочее	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, IMF, Bloomberg



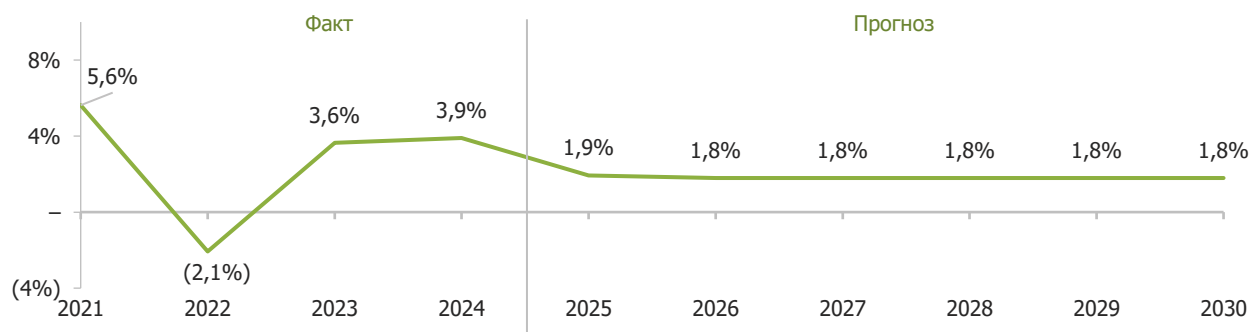
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

По итогам 2023 г., по данным Росстата, был зафиксирован экономический рост в размере 3,6% по сравнению с годом ранее, когда наблюдался экономический спад (темп снижения ВВП в 2022 г. составил 2,1%) в результате сокращения объемов промышленного производства, снижения потребительской активности и транспортно-логистических ограничений.

В период с июля 2023 г. по ноябрь 2024 г. ключевая ставка ЦБ РФ выросла на 13,5 п.п. Предполагалось, что ужесточение монетарной политики приведет к заметному снижению темпов роста, однако значительный бюджетный импульс, высокая инвестиционная активность и сохранение потребительского спроса позволили нивелировать этот фактор и уверенный рост экономики продолжился в 2024 г. По итогам года аналитики сходятся во мнении, что ВВП увеличился в реальном выражении примерно на 4%.

Далее возможно замедление темпов роста ВВП: консенсус-прогноз, актуальный на конец 2024 г., предполагает рост ВВП на 1,9% по итогам 2025 г. Прогноз роста реального ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств. При этом в долгосрочном периоде темпы роста ВВП РФ не превысят 1,8%. В условиях высоких процентных ставок темпы роста российской экономики замедляются. Дополнительное давление оказывает сохранение или ужесточение санкционных ограничений.

Рисунок 5.1. Темп роста реального ВВП, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

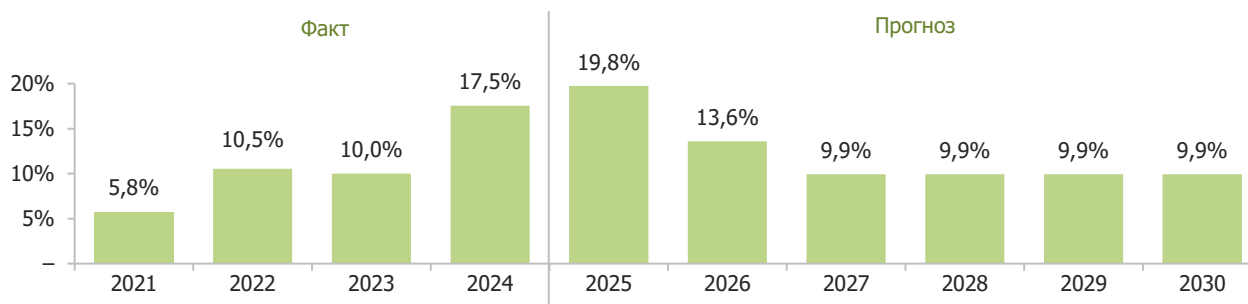
5.1.2. Ключевая ставка

Ключевая ставка — один из инструментов ДКП Банка России и если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования. По состоянию на 31.12.2024 г. ключевая ставка составила 21%.

Слишком высокая ключевая ставка несет риски снижения экономической активности из-за ужесточения условий кредитования, поэтому в отношении прогнозов большинство аналитиков сходятся во мнении, что Банк России в 2025 г. закончит процесс повышения ключевой ставки, и начнется тренд ее постепенного снижения.

Средняя оценка ключевой ставки на 2025 г. составляет около 19,8% годовых, на 2026 г. — 13,6% годовых, а с 2027 г. прогнозируется среднегодовое значение ключевой ставки на уровне около 10%.

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %

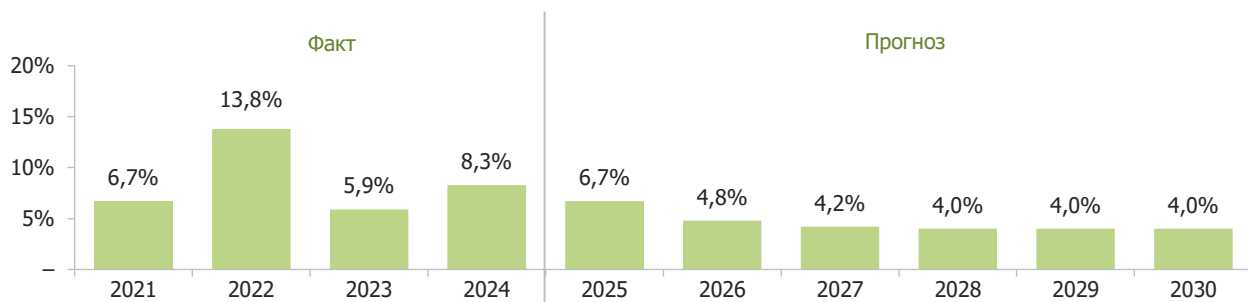
Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.3. Инфляционные ожидания

По официальным данным Росстата инфляция по итогам 2024 г. составила 9,52%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции пока не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

Основной эффект от существенного ужесточения денежно-кредитной политики реализуется в 2025 г. Быстрому замедлению инфляции будут препятствовать: стимулирующая бюджетная политика, высокие инфляционные ожидания, запланированная индексация тарифов ЖКХ. Рост логистических издержек и стоимости проведения трансграничных платежей приводит к удорожанию импорта, оказывая дополнительное давление на цены. Ослабление курса рубля также затруднит процесс дезинфляции.

С 2025 г. аналитики ожидают замедление инфляции, но она все равно будет оставаться выше цели ЦБ РФ: прогноз темпов прироста ИПЦ по разным источникам варьируется в диапазоне 5,8–8,2% на 2025 г., 4,0–5,6% на 2026 г. и 4,0–4,5% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Рисунок 5.3. Темп инфляции рубля, % год к году

Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.4. Обменные курсы валют

Ключевым событием на российском валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры в середине 2024 г., в результате чего организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы этих валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. Введение масштабных блокирующих санкций США в 4 кв. 2024 г. против российского финансового сектора (в список попали более 50 российских банков с международными связями, в т. ч. Газпромбанк, через который шли платежи за поставки газа в Европу) усилило давление на рубль и повысило волатильность обменного курса. В результате курс доллара к концу ноября 2024 г. достиг 109,58 руб./долл. – максимального значения с середины марта 2022 г. Среднегодовое значение обменного курса за 2024 г. составило 90,14 рублей за доллар. По данным Банка России, на 31.12.2024 г. курс доллара США составил 101,68 руб., курс евро — 106,10 руб.

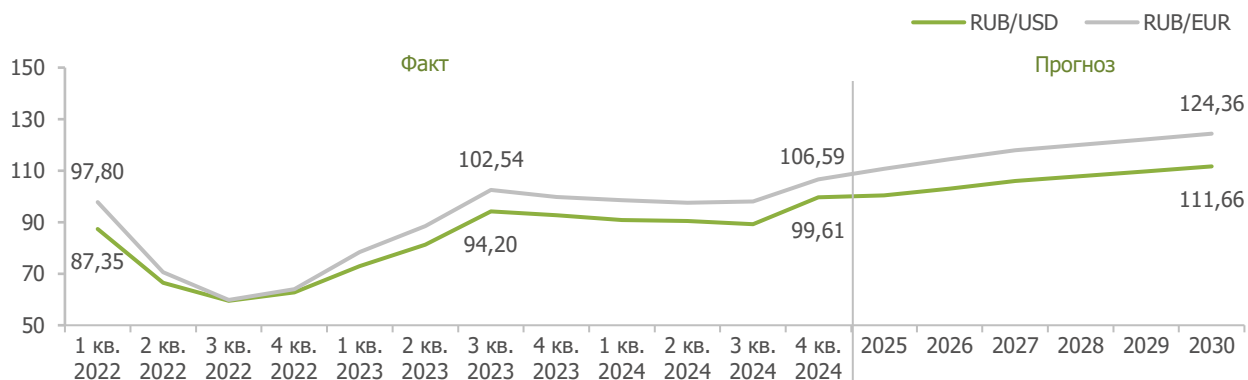
В 2025 г. эксперты ожидают сохранение повышенной волатильности рубля, а также тенденции на ослабление рубля из-за высокого объема импорта, сопровождающегося снижением экспортных потоков. Среднегодовой курс доллара на горизонте 2025–2027



100–106 руб., такой прогноз основывается на среднем значении по данным следующих источников: Минэкономразвития РФ, консенсус-прогноза Института "Центр развития", макроэкономического прогноза Евразийского банка развития и опроса Банка России.

В долгосрочном периоде прогноз строился исходя из условий отсутствия дополнительных внешних шоков и из ожидания ослабления номинального курса в соответствии с разницей в уровнях инфляции в России и за рубежом.

Рисунок 5.4. Обменные курсы, RUB/USD и RUB/EUR



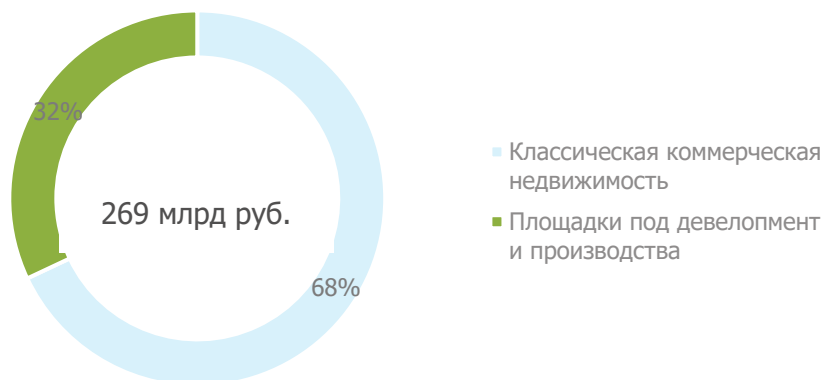
Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2025 г.¹³

5.2.1. Основные положения

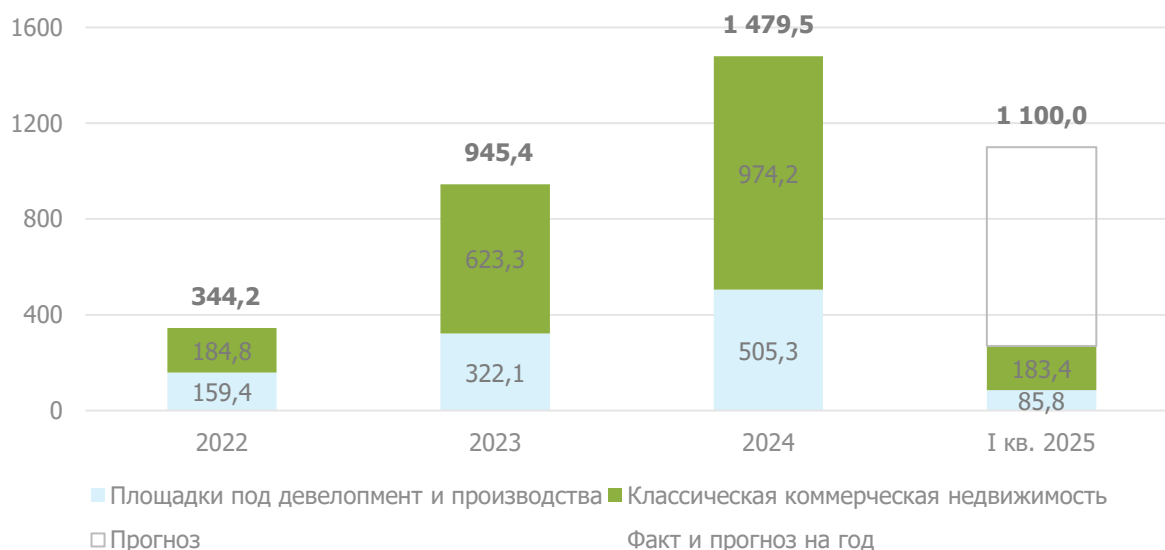
В I квартале 2025 г. зафиксирована 81 инвестиционная сделка, в т. ч. 41 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 40 — покупки земельных участков под девелопмент и производства. Общая площадь земельных участков более 1 440 га. Большая часть из этих участков (21 лот, общей площадью 870 га) приходится под строительство жилой недвижимости, без учета возможной смены ВРИ на других площадках.

Рисунок 5.5. Общая сумма инвестиций в России, I квартал 2025 г.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.

Рисунок 5.6. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018–2021 гг.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Показатель	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций ¹⁴ , млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

По оценкам аналитиков, сумму инвестиций I квартала можно разделить на две части: базовый объем — сумма ранее ожидаемых сделок, и экстра-объем — крупная сделка по обратному выкупу активов KR Properties у Росимущества компанией "КР плюс" на 51% принадлежащей Сбербанку. Эта сделка сформировала 43,1% капиталовложений за период.

За квартал не было сделок от иностранных собственников.

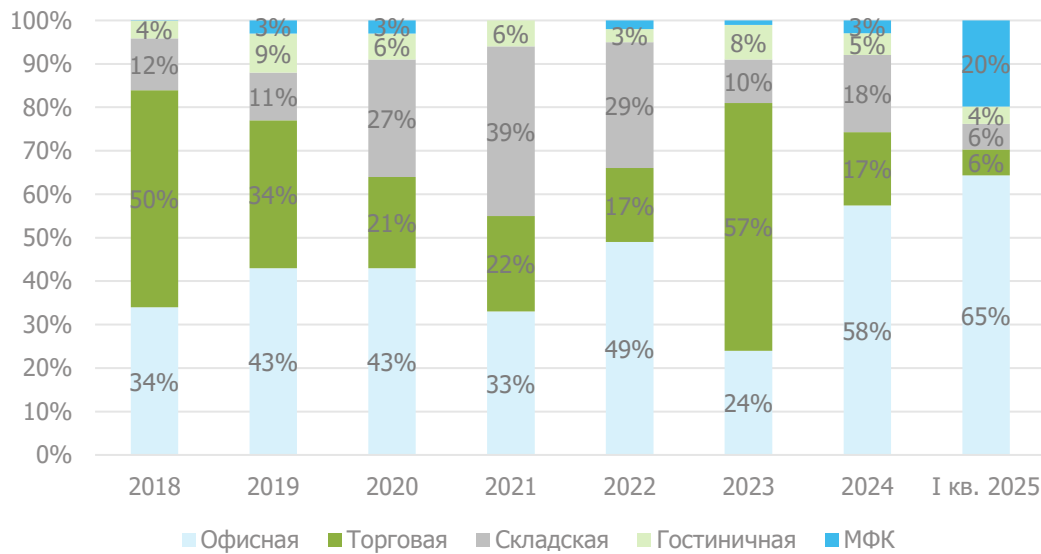
Офисная недвижимость подтверждает свою востребованность высокими объемами сделок в I квартале 2025 г.

¹⁴ объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Передан через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00
d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de
Страница 32 из 213



Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

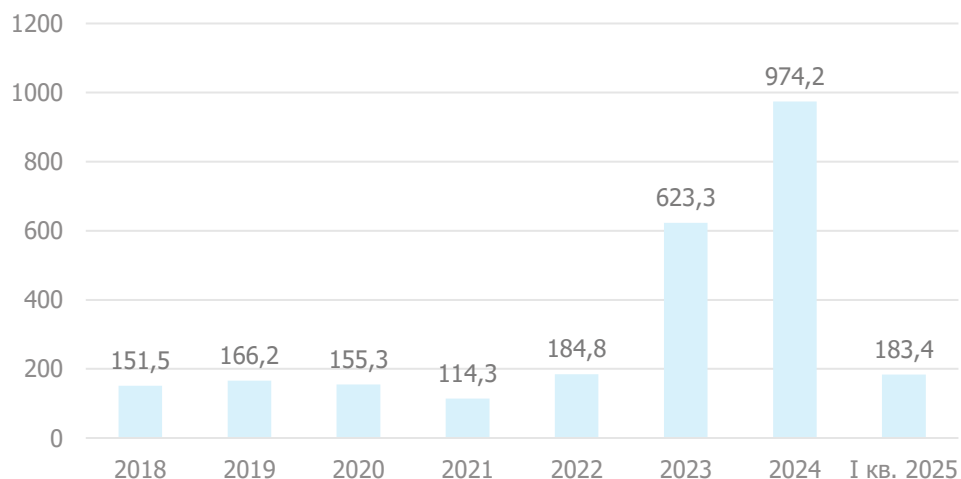


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

В структуре сделок I квартала 2025 г. существенная доля приходится на портфель активов KR Properties. В основном эта сделка представлена офисными центрами, но также оказала существенный вклад в сегмент многофункциональных центров, сформировав по ним рекордный объем.

В качестве примеров инвестиционных сделок можно назвать покупки логистического комплекса "Адмирал" в Горелово (ЛО, GBA 110 тыс. кв. м) ООО "ВИМ сбережения", гостиницы Novotel на 255 номеров (GBA 16,7 тыс. кв. м) ООО "Австерия", БЦ "Дом парк культуры" (GBA 7,5 тыс. кв. м) фондом под управлением "AAA Капитал".

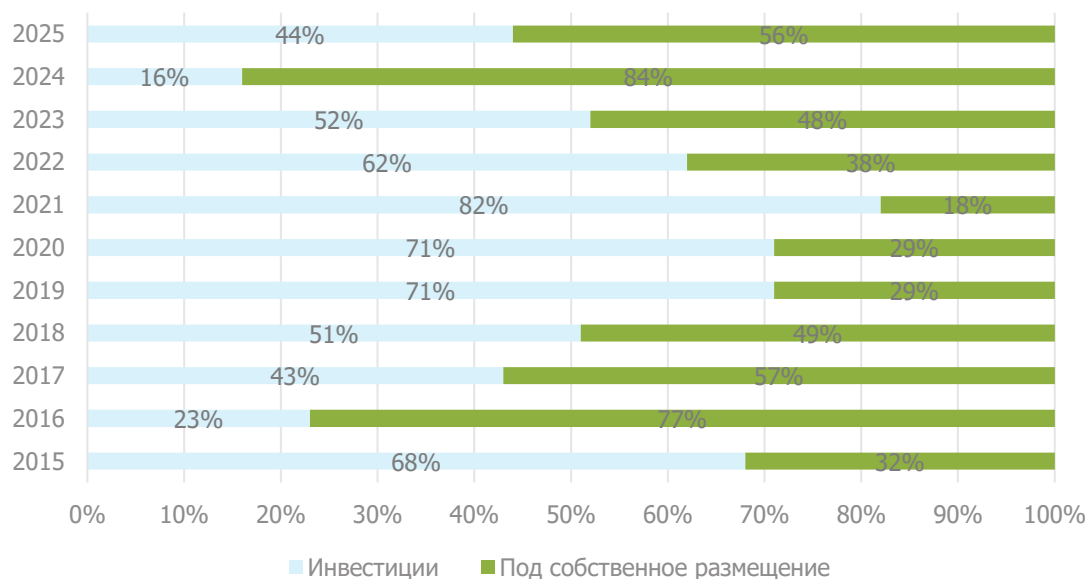
Рисунок 5.8. Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. наблюдается преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%). Самыми крупными сделками под собственные нужды компаний стали покупки БЦ АФИ2В под размещение офисных сотрудников компании "Лукойл" (GBA 50,2 тыс. кв. м) и здания Центрального телеграфа Т-банком (GBA 71 тыс. кв. м).

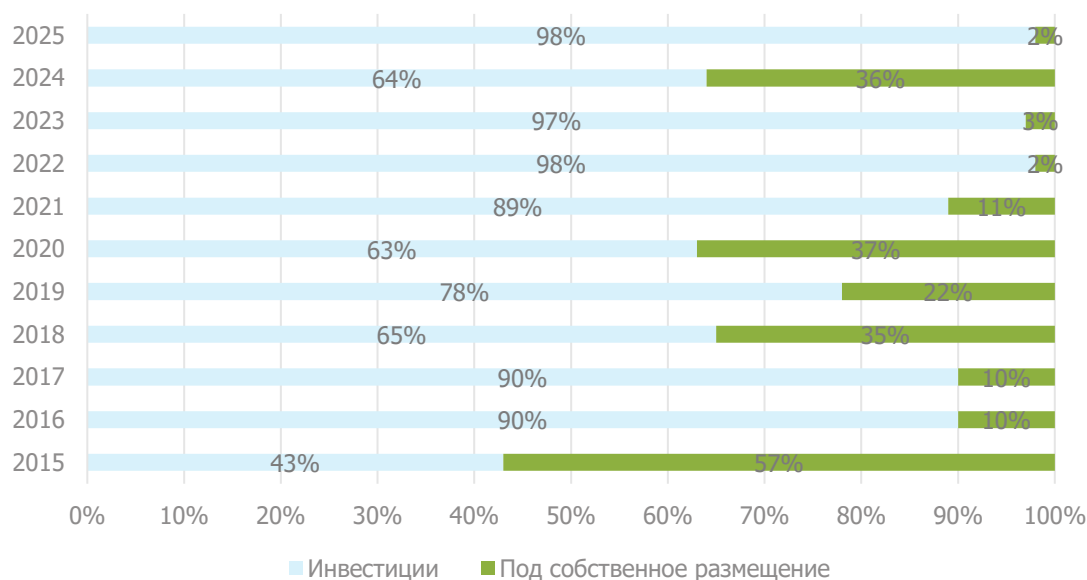
Рисунок 5.9. Структура инвестиций по цели будущего использования (офисная недвижимость)



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022–2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. — 43%.

Рисунок 5.10. Структура инвестиций по цели будущего использования (складская недвижимость)

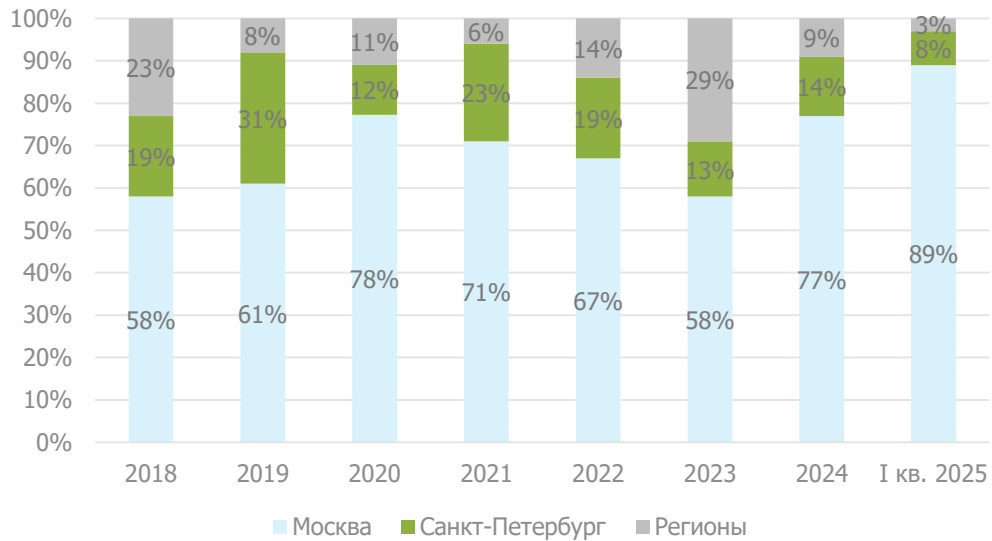


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65–80% от всего объема сделок.



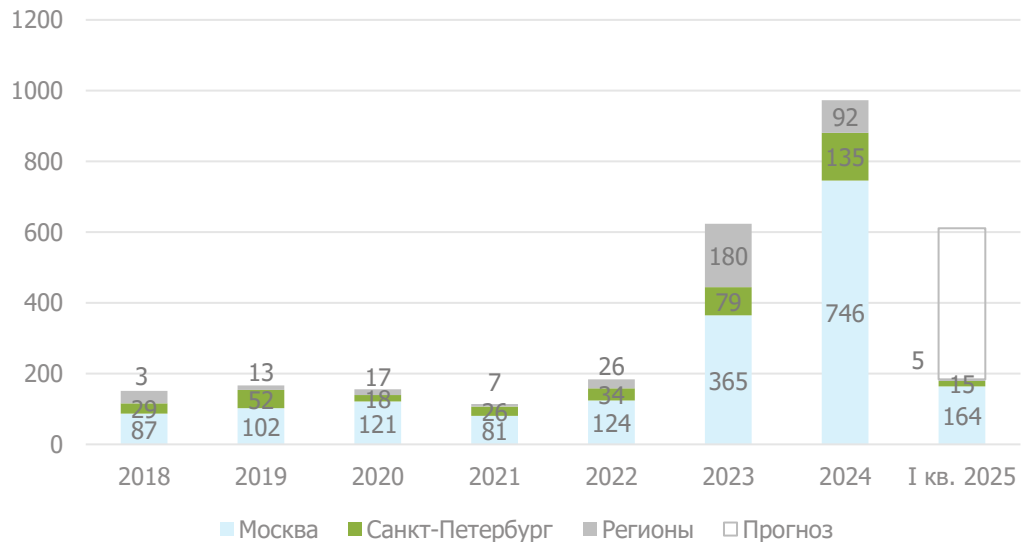
Рисунок 5.11. Структура сделок по географическому признаку



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла торговая недвижимость. В Ульяновске владелец поменялся в ЦУМе (ГВА 13,3 тыс. кв. м), в Нижнем Новгороде — ТЦ "Этажи" (ГВА 34 тыс. кв. м), в Красноярске — часть (18,6 тыс. кв. м) ТЦ "Галерея Енисей" (ГВА 43 тыс. кв. м). Вторым по значимости сегментом в региональных сделках стала складская недвижимость.

Рисунок 5.12. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

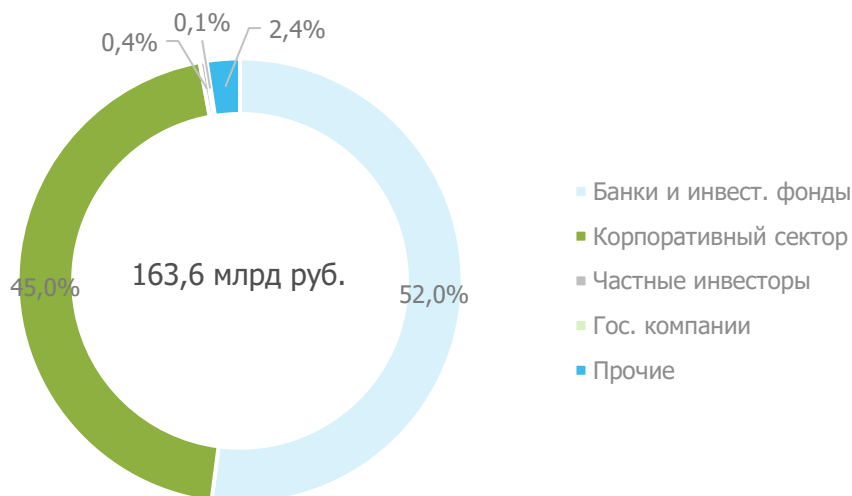


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Общий объем инвестиций в Московскую агломерацию составил по итогу I квартала 2025 г. 163,7 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период 2024 г. показатель составлял 91,1 млрд руб. (+79%).

97% инвестиций за квартал сформировали капиталовложения банковского сектора, инвестиционных фондов и корпоративного сектора. На инвестиции государственных компаний, которые по итогу 2024 г. формировали 41% от всего объема сделок Москвы, в начале 2025 г. приходится лишь 0,1%. За всю историю наблюдения за рынком обычно в I квартале инвестиции госсектора минимальны, поэтому релевантно сравнивать по итогу всего года.

Рисунок 5.13. Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Москва

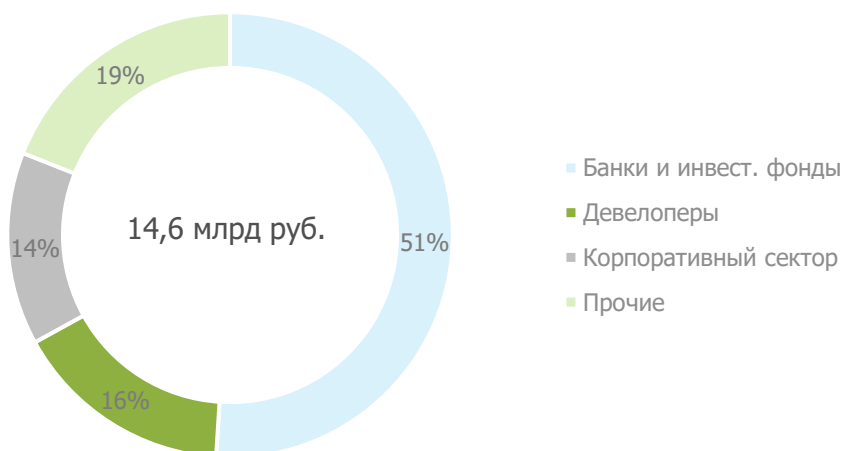


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).

В структуре сделок по типу покупателя в Петербургской агломерации по итогу I квартала 2025 г. 51% сформировали приобретения банков и инвестиционных фондов, в то время как по итогу 2024 г. доминирующими покупателями были компании корпоративного сектора. В 2025 г. отмечается сохранение активности девелоперов по приобретению инвестиционных проектов по сравнению с предыдущим годом (13% по итогу 2024 г., 14% за I квартала 2025 г.). В I квартале 2025 г. девелоперская компания ЛСР приобрела трехзвездочную гостиницу IBIS на 412 номеров (две очереди: готовая и строящаяся).

Рисунок 5.14. Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Санкт-Петербург



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

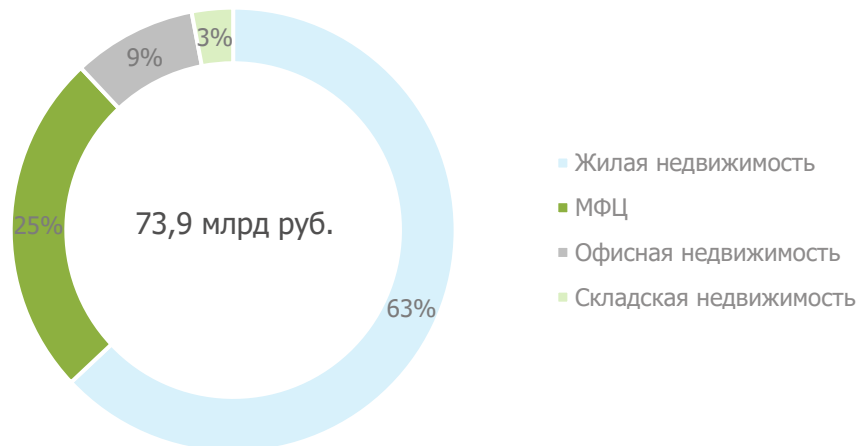
В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам



тендера из федеральной собственности, совокупно 97% площадей. В денежном эквиваленте их доля составляет всего 12%, что выглядит несбалансированно.

Из 31 сделок 13 приходятся под потенциальное жилое строительство, 7 из них заключены в пределах ТТК (оценочная стоимость более 24,5 млрд руб.). В качестве примеров таких сделок можно отметить приобретения площадок компаниями "ЛСР", Vos'hod и группой Element.

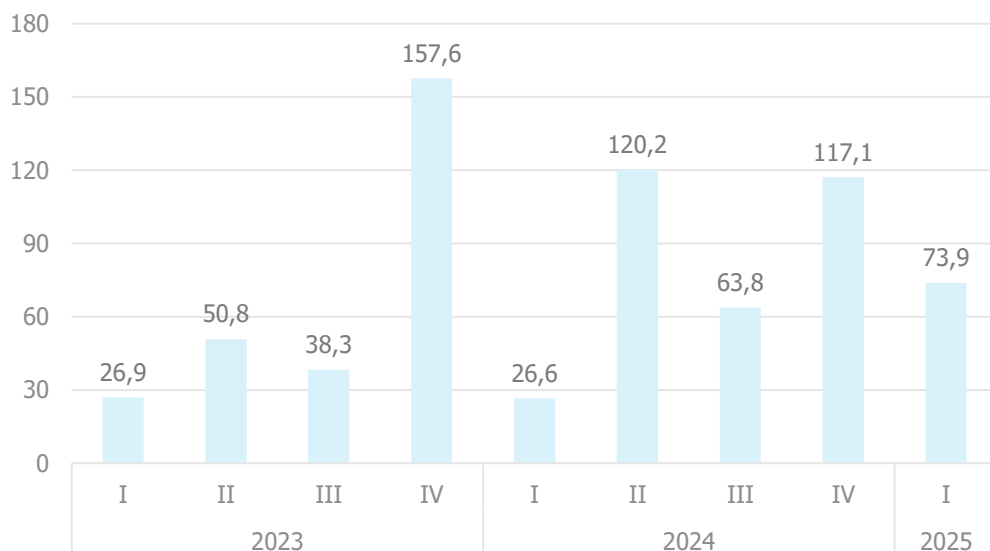
Рисунок 5.15. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г., Москва



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Среди крупнейших в стоимостном выражении сделок под многофункциональное использование можно отметить покупки площадок компанией Coldy на 2-й Хуторской улице и Millhouse ("Терма гранд") в 16-м квартале Можайского муниципального округа.

Рисунок 5.16. Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб., Москва

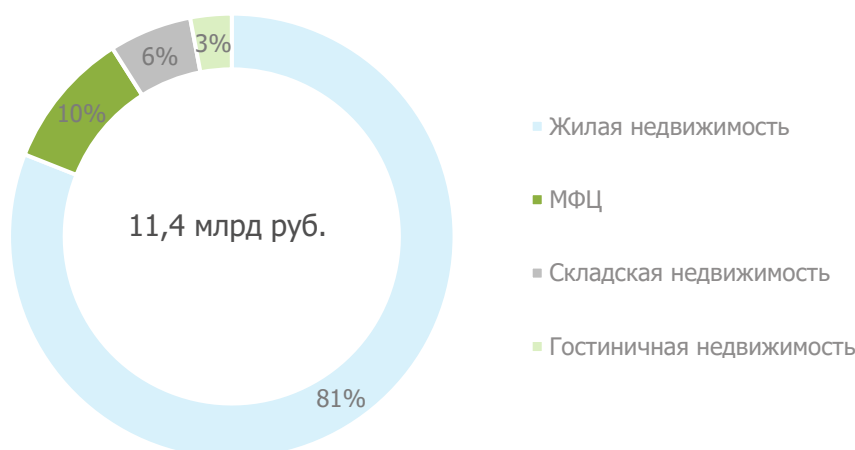


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Дисбаланс в долевым распределении продавцов по площадям сделок и стоимостной оценке — это обычная практика рынка. Чаще всего по самой высокой стоимости реализуются площадки с уже согласованными ТЭПами под жилое строительство. В 2025 г. прогнозируются высокие объемы продаж земельного фонда Москвы (потенциально в размере 270–330 млрд руб.)

В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га. 80% площадей реализованных площадок (41 га) проданы от корпоративного сектора и по результатам тендера из федеральной собственности. Примечательно, что доля этих сделок в денежном эквиваленте составляет всего 25%.

Рисунок 5.17. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г., Санкт-Петербург

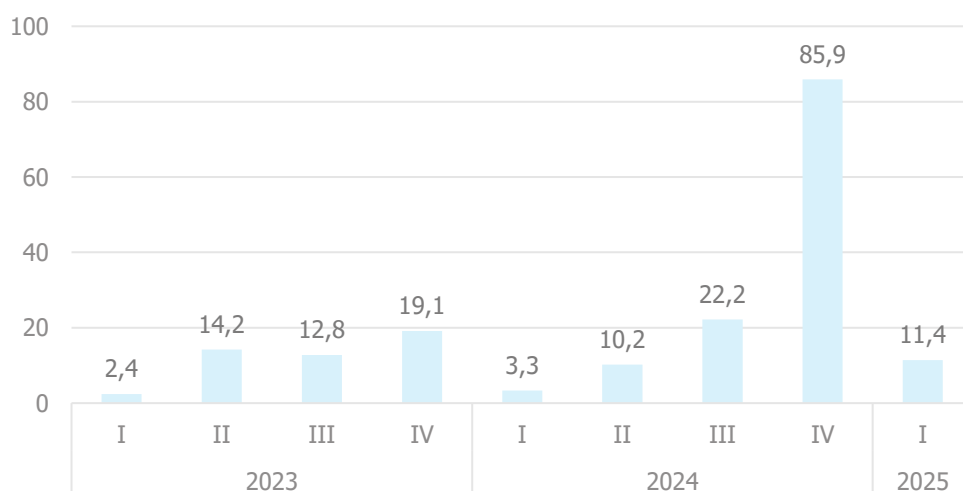


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Крупнейшей по площади земельного участка стала продажа 36 га во Всеволожске под потенциальное коттеджное строительство.

Наибольший вклад в стоимостном выражении в сделки I квартала внесла покупка Fizika Development у группы "ЛСР" участка с согласованным жилым строительством на Матисовом острове (PHC на 133 тыс. кв. м, в т. ч. жилье — 70 тыс. кв. м).

Рисунок 5.18. Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб., Санкт-Петербург



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

В сделках с земельными участками Петербургской агломерации начало 2025 г. было активным, особенно с учетом традиционного фактора сезонности I квартала. По прогнозам в 2025 г. ожидается высокий объем капиталовложений в сегмент (порядка 100 млрд руб.). В период высокой ключевой ставки инвесторы, обладающие собственными средствами, активно пополняют земельный банк.

Передан через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00
d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de
Страница 38 из 213



Тенденции и прогнозы

- Рост среднего квартального объема инвестиций в коммерческую недвижимость
- Рекордные по сумме инвестиций 2023 и 2024 годы серьезно увеличили среднегодовые показатели капиталовложений.
- Тренд на увеличение ежеквартального объема инвестиций может быть локальным всплеском, а может стать новой нормой.
- Нехватка офисов в аренду обострила спрос на приобретение под размещение собственных сотрудников компаний
- По итогам I квартала 2025 г. зафиксирована высокая доля сделок в офисном сегменте с конечными пользователями. В целом по России показатель составил 56%. Предыдущий рекорд по итогам 2024 г. составлял 84% в целом по РФ, доля сделок в Москве была аналогична показателю в целом по стране. Ситуацию усугубляет тот факт, что даже строящиеся офисные помещения к сроку получения РНВ практически распроданы. В целом на 2025 г. прогнозируется доля сделок с конечными пользователями на уровне 75% от всех сделок офисного сегмента.
- Оптимизация кредитной финансовой нагрузки
- В феврале 2025 г. ЦБ РФ повысил прогноз по среднегодовой ключевой ставке на 2025 г. с 18,5% до 20,5%. На этом фоне возможно, что в течение года, пока ставка будет сохраняться на высоком уровне, компании, имеющие острую потребность в дополнительном финансировании, могут начать оптимизировать текущий портфель для получения денежного потока как за счет реализации коммерческой недвижимости, так и за счет оптимизации земельного банка.

Итоги 2024 г. и сделки I квартала 2025 г. говорят нам о том, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость поддерживают покупки под конечных пользователей. Крупные компании корпоративного сектора, обладающие собственными средствами, будут рассматривать варианты перехода от стратегии аренды офисных помещений к выбору места постоянной дислокации и консолидации подразделений в крупных штаб-квартирах на фоне усиления дефицита качественных офисов.

Жесткая денежно-кредитная политика вкупе с потребностью в финансировании может стимулировать выход на рынок бывших объектов иностранных собственников, которые ранее (в 2022–2024 гг.) были приобретены российскими компаниями с дисконтом от рыночной стоимости.

По итогам I квартала 2025 г. ставка капитализации в Москве составляет:

- для торговых объектов — 11,0–12,0%,
- для офисных объектов — 10,0–11,0%,
- для складских объектов — 11,0–12,5%.

По итогам I квартала 2025 г. ставка капитализации в Санкт-Петербурге составляет:

- для торговых объектов — 11,0–12,0%,
- для офисных объектов — 10,5–11,5%,
- для складских объектов — 11,5–13,5%.

Таблица 5.3. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент рынка	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025 прогноз
Ставки капитализации в Москве, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	9,5–10,5%	10,0–11,0%	10,0–11,0%	10,0–11,0%
Торговая недвижимость	10,0–11,0%	10,5–11,5%	11,0–12,0%	11,0–12,0%	11,0–12,0%
Складская недвижимость	11,0–13,0%	10,5–12,0%	11,0–12,5%	11,0–12,5%	11,0–12,5%
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, "прайм", %					

Сегмент рынка	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025 прогноз
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	10,0–11,0%	10,5–11,5%	10,5–11,5%	10,5–11,5%
Торговая недвижимость	10,0–11,0%	10,5–11,5%	11,0–12,0%	11,0–12,0%	11,0–12,0%
Складская недвижимость	11,0–13,0%	11,0–13,0%	11,5–13,5%	11,5–13,5%	11,5–13,5%

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Таблица 5.4. Ставки капитализации автосалонов

Сегмент рынка	I кв. 2025
Московский регион	7,9–15,4%
Санкт-Петербург	8,2–15,7%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"¹⁵

5.2.2. Выводы

- В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018–2021 гг. Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.
- Офисная недвижимость подтверждает свою востребованность высокими объемами сделок в I квартале 2025 г. В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. наблюдается преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%).
- В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022–2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. — 43%.
- По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65–80% от всего объема сделок.
- Общий объем инвестиций в Московскую агломерацию составил по итогу I квартала 2025 г. 163,7 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период 2024 г. показатель составлял 91,1 млрд руб. (+79%).
- 97% инвестиций за квартал сформировали капиталовложения банковского сектора, инвестиционных фондов и корпоративного сектора.
- В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам тендера из федеральной собственности, совокупно 97% площадей.
- Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).

¹⁵ Анализ произведен на основании следующих Источников: Онлайн-сервис АФОС (<https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025>), Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, информационно-аналитический портал Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>). Минимальное значение диапазона соответствует среднему арифметическому значению минимальных показателей приведенных Источников, максимальное значение диапазона — среднему арифметическому значению максимальных показателей приведенных Источников.



- В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га. 80% площадей реализованных площадок (41 га) проданы от корпоративного сектора и по результатам тендера из федеральной собственности.
- По итогам 2024 г. ставка капитализации в Москве для торговых объектов составляет — 11,0–12,0%, для офисных объектов — 10,0–11,0%, для складских объектов — 11,0–12,5%, для автосалонов — 7,9–15,4%.
- По итогам 2024 г. ставка капитализации в Санкт-Петербург для торговых объектов составляет — 11,0–12,0%, для офисных объектов — 10,5–11,5%, для складских объектов — 11,5–13,5%, для автосалонов — 8,2–15,7%.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁶

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁷

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

¹⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁷ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.5. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков.



5.4. Анализ рынка земельных участков Костромской области по итогам I квартала 2025 г.¹⁸

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На стоимость оцениваемых объектов могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка, зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица 5.6. Основные ценообразующие факторы земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Собственность/ долевая собственность	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	-33,30%/-9,00%	Информационно-аналитический портал Statrilt ¹⁹ Справочник оценщика недвижимости-2024 "Земельные участки сельскохозяйственного назначения" под редакцией Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
6	Местоположение объекта недвижимости	Район, направление (шоссе) и удаленность от города	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
7	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
8	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
9	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

¹⁸ <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel44/doklady-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-kostromskoy-oblasti-/>; <https://realty.rbc.ru/news/670677379a794725482ee12d?ysclid=m38r0ab42m196694433>; <https://44.rosstat.gov.ru/>

¹⁹ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	
10	Наличие (отсутствие) объектов, повышающих стоимость земельного участка	Объекты, повышающие стоимость земельного участка (Лес, Водоем)	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
11	Рельеф	Равнинный/гористый	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
12	Транспортная доступность	Наличие/отсутствие подъездных путей	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
13	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, водоснабжение, канализация, газоснабжение	-8,00%/0,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.
15	Наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка	Объекты, понижающие стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, СЗЗ)	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Сегментирование рынка земли

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной или частной собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке Российской Федерации стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категория земель;
- разрешенное использование;
- вид права на земельный участок;
- престижность направления;
- расстояние от МКАД;
- местоположение и окружение;
- размер земельного участка;
- наличие подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. Согласно действующему законодательству, допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается



вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних пяти лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно выше, нежели на неосвоенных.

5.4.3. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения²⁰

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Состав земель сельскохозяйственного назначения утверждается высшим земельным законодательством и включает в себя следующие разновидности участков для оптимизации сельского и лесного хозяйства:

- сельскохозяйственные угодья;
- территории, на которых расположены коммуникационные конструкции;
- территории замкнутых водоемов;
- участки, в пределах которых расположены внутрихозяйственные дороги;
- зоны, которые включают насаждения древесной или кустарниковой растительности;
- участки, на территории которых расположены постройки, здания, сооружения и строения, которые предназначены для производства, сохранения и первичной обработки любых видов продукции сельского хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья

К ним относятся участки для посева и выращивания различных агропромышленных культур, а также для выпаса животных.

Сельскохозяйственные угодья – это наиболее плодородные территории, которые обеспечивают страну урожаями, поэтому они имеют приоритетный статус и находятся под защитой государства.

В зависимости от выполняемых функций угодья делятся на:

- пашни – это вид земли, который ежегодно подвергается обработке и выращиванию на нем различных сельскохозяйственных культур;
- сенокосы – используются только для заготовки сена на зиму. Посев и сбор урожая на таких землях не осуществляется. Хотя бывают и искусственные сенокосы;
- пастбища – используются только для выпаса скота;
- и другие.

Под внутрихозяйственные дороги и коммуникации

К ним относятся дороги, необходимые для доступа и обслуживания сельхозземель. Они должны соответствовать определенным стандартам.

Внутрихозяйственные дороги в зависимости от своего назначения могут быть следующих видов:

- соединяющие сельскохозяйственные объекты между собой (I категория дорог);
- соединяющие сельхозобъекты с основными дорогами (II категория дорог);
- полевые вспомогательные дороги для обслуживания отдельных угодий и их частей (III категория дорог).

Внутрихозяйственные дороги должны занимать минимально возможную площадь.

²⁰ Составлено с использованием ресурсов:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/6f2cb9b003973c532cb954a99e9f28e4a08d6eca/; <https://stroim-domik.org/podgotovka/zemelnyj-uchastok/kategorii/selskohozyajstvennogo-naznacheniya>;
<https://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/kategorii/selskoxoz>; <https://iz.ru/1200110/2021-07-30/v-rossii-spros-na-uchastki-pod-chastnye-doma-vyros-na-10>



Они включают в себя:

- непосредственно полосу для размещения дорожного полотна;
- канавы для водоотведения;
- предохранительную полосу по 1 метру с каждой стороны дороги.

Территории замкнутых водоемов

Территории с замкнутыми водными объектами входят в состав категории сельскохозяйственных земель только в том случае, если они находятся в границах этих земель. При этом, озера или пруды могут быть использованы как для разведения рыб, так и для полива близлежащих территорий. Такие объекты делятся на два вида:

- водоемы искусственного происхождения;
- водоемы естественного происхождения.

Засаженные деревьями и кустарниками

Такие посадки предназначаются для создания защиты территорий от воздействия природных, техногенных, стихийных и антропогенных факторов.

Защитные лесополосы создаются:

- на садоводческих и дачных хозяйствах;
- вокруг полей;
- вдоль автомобильных и железных дорог.

Рубка и обновление растений происходит только по согласованию с органами местного управления.

Участки, на территории которых расположены постройки, здания, сооружения и строения, предназначенные для производства, сохранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции.

Для эффективного осуществления сельхоздеятельности необходимы вспомогательные постройки.

Они не являются жилыми и предназначены для хранения и первичной обработки выращенных продуктов. Для этих целей выделяются наименее плодородные участки.

Помимо этого критерия есть и второй, весьма немаловажный – логистический. Расположение построек должно быть доступным для определенного пула окрестных обрабатываемых земель.

Согласно классификатору, земли сельскохозяйственного назначения подразделяется на 18 видов. Основными считаются:

- растениеводство;
- животноводство, пчеловодство, рыбоводство;
- участки для ЛПХ;
- участки для научных исследований;
- питомники;
- овощехранилища и перерабатывающие предприятия;
- инфраструктура, обеспечивающая сельское хозяйство.

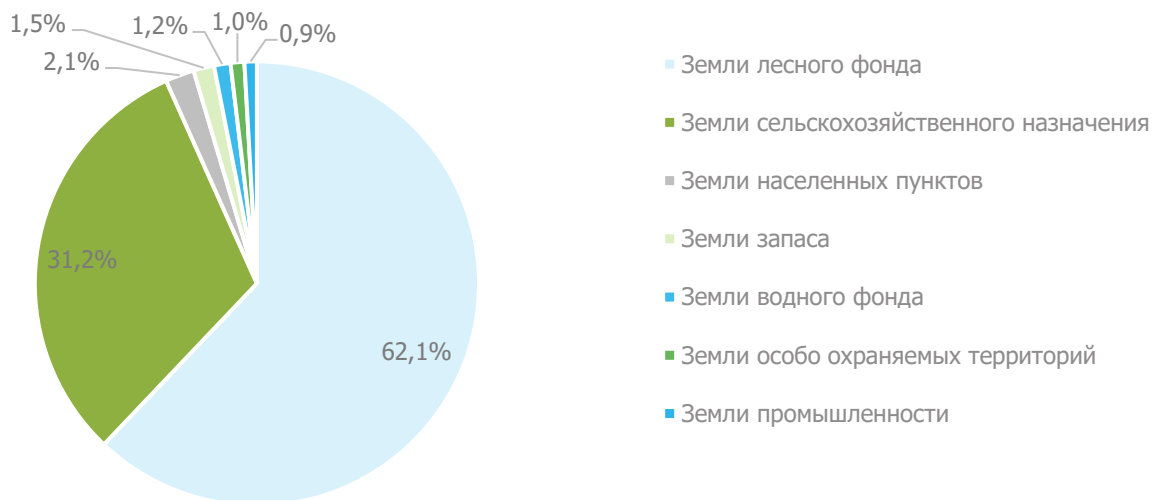
В соответствии с законодательством РФ и Классификатором ВРИ для земель сельскохозяйственного назначения строительство жилых построек возможно на землях сельскохозяйственного назначения, имеющие следующие ВРИ:

- "Для ведения личного подсобного хозяйства" - для целей загородного отдыха или постоянного проживания с возможностью регистрации, такие земельные участки подходят оптимальным образом;
- "Ведение Садоводства" - уже сегодня вы можете начать строительство капитального жилого строения, чтобы в 2019 году иметь возможность не только проживать на территории собственной усадьбы, но и прописаться в новом доме (ФЗ № 217-ФЗ).

5.4.4. Общая ситуация

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Костромской области на 1 января 2024 года составила 6 021,1 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.19. Распределение земель по категориям



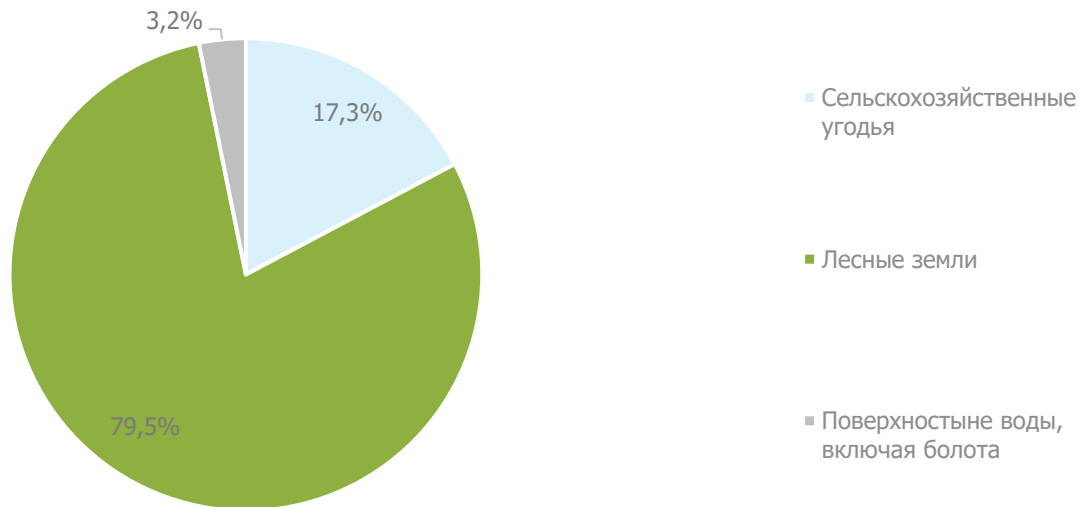
Источник:

<https://dpr.kostroma.gov.ru/upload/iblock/bc3/ng0mfso91uz3gfskolc17k7kitryft02/%D0%94%D0%9E%D0%9A%D0%9B%D0%90%D0%94%20%D0%9E%20%D0%A1%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%9E%D0%AF%D0%9D%D0%98%D0%98%20%D0%9E%D0%A1%202023%20%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%87%20%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%B8%D1%8F.pdf>

Характеризуя структуру земельного фонда Костромской области, следует отметить, что большая часть его по-прежнему занята землями лесного фонда – 62,1% и землями сельскохозяйственного назначения – 31,2%. Удельный вес земель населенных пунктов составляет 2,1% (в том числе: в городской черте – 0,6%, в черте сельских населенных пунктов – 1,5%), земли запаса занимают 1,5%, земли особо охраняемых территорий и объектов – 1,0%, водный фонд – 1,2% территории области; на долю земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения приходится 0,9%.



Рисунок 5.20. Распределение земельной площади по видам угодий



Источник:

<https://44.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B2%20%D1%86%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%B0%D1%85%202024.pdf>

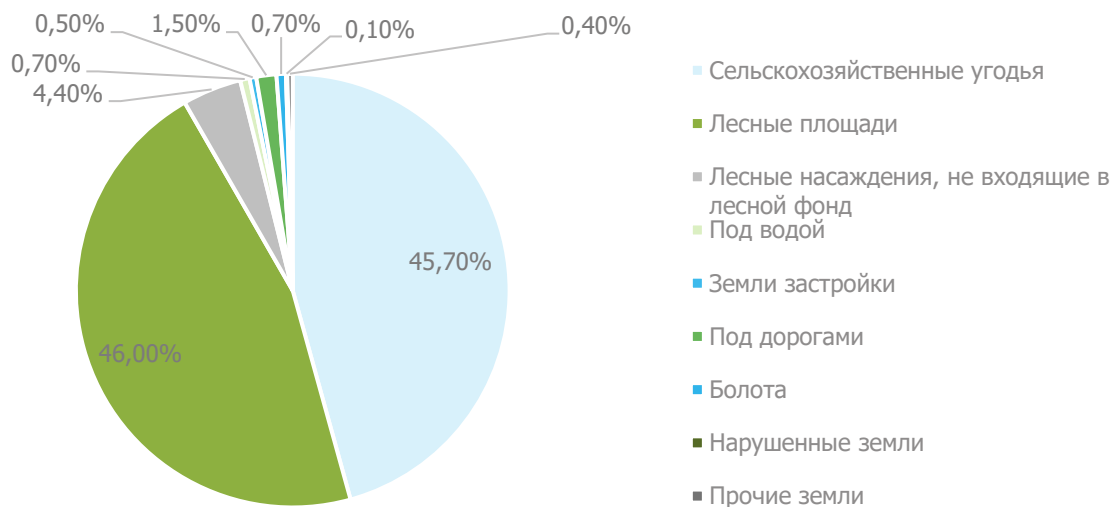
На 1 января 2024 г. года площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 1 876,8 тыс. га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, охотничьего хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства и животноводства, сенокосения и выпаса скота, расположенные за границами населенных пунктов.

В составе земель категории сельскохозяйственного назначения (1876,8 тыс. га) преобладают лесные площади – 862,9 тыс. га (46%), так называемые сельские леса, сельскохозяйственные угодья – 857,8 тыс. га (45,7%). Кроме того, в состав земель сельскохозяйственного назначения входят другие виды угодий - 156,1 тыс. га или 8,3% (лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, под водой, земли застройки, под дорогами, болота, нарушенные земли и др.).

На 1 января 2024 года общая площадь земель фонда перераспределения в составе земель сельскохозяйственного назначения не изменилась и составляет 573,9 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям представлено на рисунке ниже.

Рисунок 5.21. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

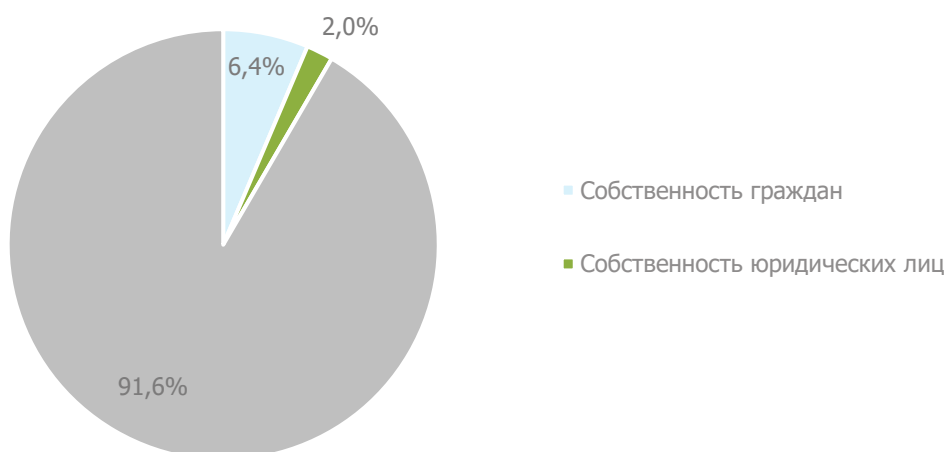


Источник:

<https://dpr.kostroma.gov.ru/upload/iblock/bc3/ng0mfso91uz3gfskolc17k7kitryft02/%D0%94%D0%9E%D0%9A%D0%9B%D0%90%D0%94%20%D0%9E%20%D0%A1%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%9E%D0%AF%D0%9D%D0%98%D0%98%20%D0%9E%D0%A1%202023%20%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%87%20%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%B8%D1%8F.pdf>

По данным государственной статистической отчетности на 1 января 2024 года, из общей площади земельного фонда области, составляющей 6021,1 тыс. га, в собственности граждан находится 383,9 тыс. га (6,4%), в собственности юридических лиц – 120,5 тыс. га (2%). Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5516,7 тыс. га (91,6%). Распределение земель по формам собственности представлено на рисунке ниже.

Рисунок 5.22. Распределение земель по формам собственности



Источник:

<https://dpr.kostroma.gov.ru/upload/iblock/bc3/ng0mfso91uz3gfskolc17k7kitryft02/%D0%94%D0%9E%D0%9A%D0%9B%D0%90%D0%94%20%D0%9E%20%D0%A1%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%9E%D0%AF%D0%9D%D0%98%D0%98%20%D0%9E%D0%A1%202023%20%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%87%20%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%B8%D1%8F.pdf>

Произошедшие в истекшем периоде преобразования в значительной степени коснулись земель сельскохозяйственного назначения. На 1 января 2024 года существенная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности (1409,7 тыс. га или 75,1% категории земель сельскохозяйственного назначения).



гражданам предоставлено 351,6 тыс. га (18,7%), в собственность юридическим лицам – 115,5 тыс. га (6,2%). .

5.4.5. Спрос и предложение²¹

Современный рынок земельных участков в России в 2025 году отличается активным спросом и ограниченным предложением в ряде регионов. В последние годы наблюдается повышение интереса к загородной недвижимости, что отражается как на активности покупателей, так и на росте цен. Особенно заметен данный тренд в условиях современной удаленной работы и стремления граждан иметь собственное пространство вдали от городской суеты. По данным аналитических агентств, средняя стоимость земли по стране стабилизировалась на уровне около 145 000 рублей за сотку. Однако динамика цен неоднородна – в высококонкурентных регионах показатели могут превышать 200 000 рублей за сотку, тогда как в менее востребованных районах цены падают до 80–90 000 рублей за сотку. Рост цен за последние 12 месяцев составил в среднем 11,5%, а по некоторым региональным сегментам темп увеличения достигает даже 15–20%.

Кроме того, повышение цен сопровождается увеличением общего интереса к загородной недвижимости. Все больше людей стремятся приобретать земельные участки для строительства собственного дома или организации дачного поселка, что стимулирует спрос. Развитие инфраструктуры в сельских и пригородных районах также способствует тому, что покупатели готовы платить больше за участок с хорошей транспортной доступностью и наличием социальных объектов. Этим обусловлено формирование рыночной цены, в которой наряду с месторасположением значительную роль играет и потенциал будущего развития территории.

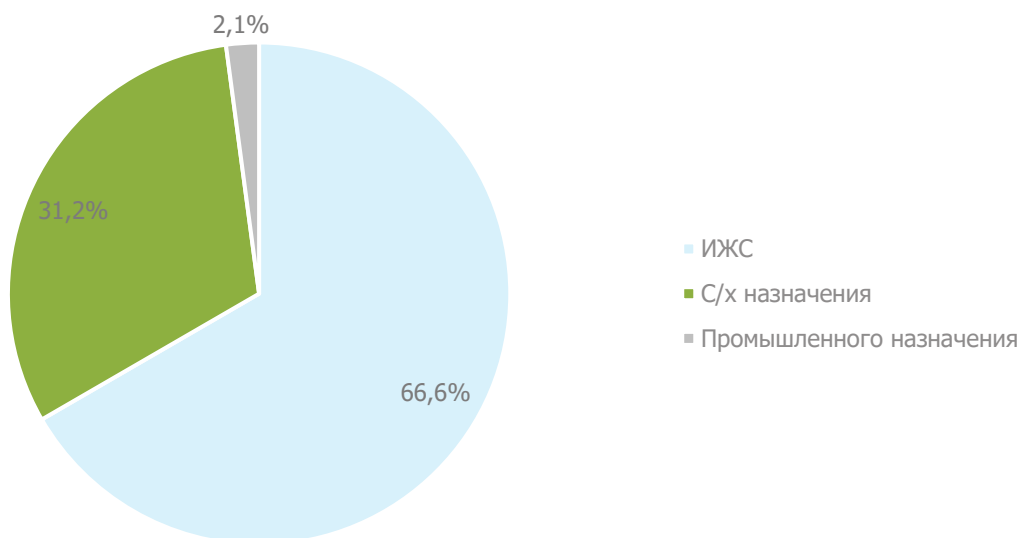
Рынок земельных участков в г. Кострома и Костромской области находится в стадии становления, в общей массе наблюдаются единичные сделки. За последние несколько лет сильного роста цен на земельные участки не наблюдалось. Цена предложений сопоставимых участков может отличаться в два и более раз.

Еще одной тенденцией рынка является снижение первоначальной цены предложения на большие земельные массивы в несколько раз при длительности экспозиции. Также наблюдается различие до двух раз цены предложения при продаже земельного массива и его части.

В связи с тяжелой экономической ситуацией, Администрация Костромской области решили выдавать землю для предпринимателей, которые занимаются импортозамещением. А также семьям для выращивания сельхозпродукции.

Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в мае 2025 г. показал, что всего в Костромской области было выставлено на продажу 1 847 земельных участка. 66,6% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), к землям сельскохозяйственного назначения — 31,2%, к землям промназначения — 2,1%. 56,3% предложения земельных участков расположены в г. Кострома и его пригородах.

²¹ https://zen.ru/a/Z_zDHbj7SlCr-cI6?ysclid=mambfv75wn440303471; <https://kostroma.allestate.pro/news/18.02.2025/pochemu-v-kostromskoy-oblasti-zemlya-tak-doroga-gde-skryta-prichina-i-kogda-ceny-nachnut-padat>; <https://kostroma.mk.ru/social/2025/01/03/v-2024-godu-v-kostromskoy-oblasti-byli-vvedeny-v-oborot-16-tysyach-gektarov-pakhotnykh-zemel.html>; <https://regnum.ru/news/3593297>

Рисунок 5.23. Структура предложения земельных участков по назначению

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На рынке земельных участков неизменный покупательский интерес вызывают инженерно-подготовленные участки в новых ДНП.

В настоящее время в Костромской области наблюдается дефицит земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). В условиях высокого спроса и ограниченности ресурсов, владельцы земельных участков не спешат их продавать, а застройщики, в свою очередь, пытаются получить максимальную прибыль от доступных участков. Это приводит к росту цен на землю и, как следствие, увеличению стоимости жилья.

Для стабилизации ситуации на рынке губернатор предложил застройщикам продавать больше участков по более низким ценам, что позволит удовлетворить растущий спрос на ИЖС и тем самым снизить стоимость земли в долгосрочной перспективе. Однако такой подход требует комплексной работы и активизации строительных процессов.

Департамент АПК Костромской областной сообщает, что в минувшем 2024 году в сельскохозяйственный оборот были введены 16 тысяч гектаров пахотных земель. Такое увеличение посевных площадей произошло в том числе и благодаря программе "Костромской гектар", принятой по инициативе губернатора. В соответствии с ней фермеры и крестьянские хозяйства могут получать в безвозмездное пользование земельные участки на срок до 6 лет.

Раздача бесплатной земли в регионе началась в 2020 году. Планировалось, что мера экономически поддержит население в период пандемии коронавируса. Выращивать овощи на участках можно исключительно для собственного пользования. На сегодняшний день в Костромской области продолжает расти спрос на бесплатные земельные участки.

Наибольший спрос возник на земли в Костромском и Нерехтском районе. В среднем каждому гражданину выделяют по 7 соток земли. В некоторых районах размер может быть увеличен вдвое.

5.4.6. Финансовые условия²²

Средняя стоимость участков для ИЖС, фермерства и садоводства в России перед дачным сезоном — 2025 составила 145 000 рублей за сотку, выяснил сервис "Яндекс Недвижимость".

²² <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11012952>



Самые доступные варианты участков предлагаются в Псковской области: средняя стоимость сотки здесь составляет 16 000 рублей. В Новгородской и Курганской областях сотка стоит в среднем 25 000 рублей. В топ-5 регионов по доступности земли также вошли Смоленская и Орловская области — 31 000 и 34 000 рублей за сотку соответственно.

Самые дорогие участки в марте 2025 года продаются в южных регионах. На первом месте — Дагестан: в среднем 987 000 рублей за сотку, на втором — Краснодарский край с 606 000 рублей за сотку, далее следуют Ставрополье (518 000 рублей за сотку) и Кабардино-Балкария (415 000 рублей) — в этих субъектах земли часто продаются в городской черте курортов и столиц регионов, где развито частное домостроение.

В Москве и области стоимость земли в марте составила 289 000 рублей за сотку, в Санкт-Петербурге и области — 270 000 рублей за сотку.

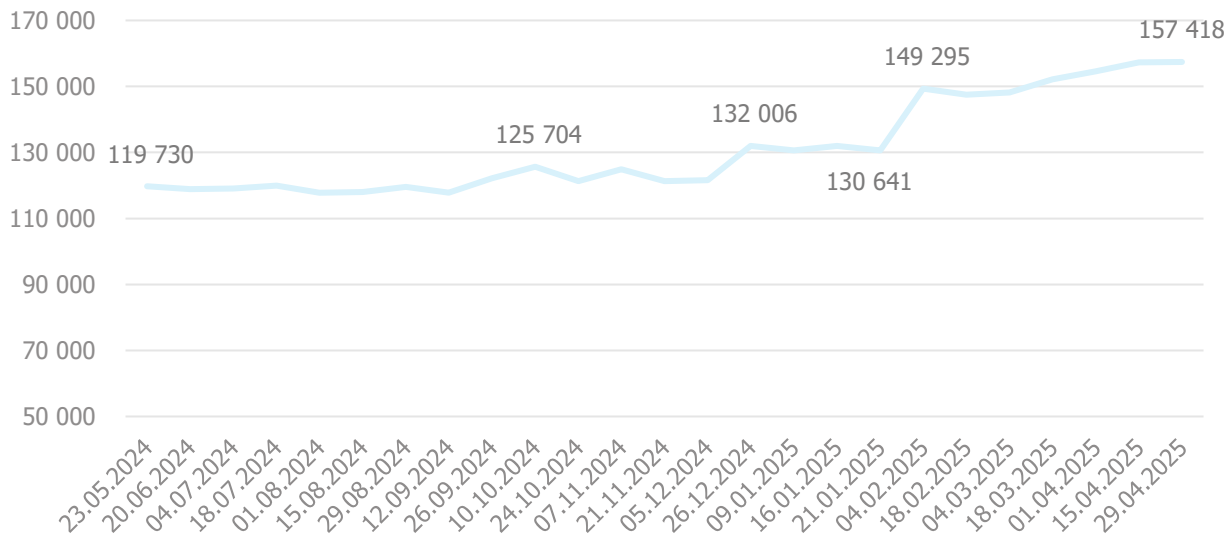
Самые большие по площади участки продаются в Псковской области (в среднем 22,9 сотки). В Карелии, Белгородской, Тверской, Липецкой, Владимирской, Орловской, Смоленской, Новгородской областях и Республике Алтай средняя площадь выставленного на продажу земельного участка составляет 15 соток, а самые небольшие участки предлагаются в Дагестане (5,5 сотки) и Ростовской области (6,7 сотки). Рынок загородной недвижимости традиционно активизируется весной, перед началом дачного сезона, но в некоторых регионах интерес к покупке участков стабильно высокий: в первую очередь это южные и туристические регионы, а также столичные регионы и регионы мегаполисов.

В г. Кострома наиболее дорогостоящими земельными участками являются те, которые расположены в центре города или прилегающих к нему районах — ст. Динамо и Привокзальный район. Стоимость земельного участка даже в каждой группе варьируется значительно. Это зависит, прежде всего от характеристик участка: находящихся на нем построек, их состояния, проходящих коммуникаций (вода, газ, электричество), вида с данного участка, расположенных рядом водных объектов, таких как р. Волга, Кострома или небольших водоемов и т.д.

В Костромской области самая высокая цена на земельные участки наблюдается в Костромском районе, что объясняется тем, что Кострома — административный центр области. Далее идут такие районы как Галичский, Волгореченский, Буйский, Нерехтский, их стоимость объясняется близким расстоянием до административного центра области. На последнем месте по цене земельных участков — Макарьевский и Мантуровский районы, здесь отсутствует такой большой спрос на земельные участки, так как они достаточно удалены от административного центра, что и является причиной низкой цены.

По данным аналитического агентства Restate²³ средняя стоимость земельного участка в апреле в Костромской области составляет 157 418 руб./сот.

²³ <https://kostromskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Рисунок 5.24. Динамика средних цен земельных участков в Костромской области

Источник: <https://kostromskaya-oblast.reststate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Высокие цены на землю в Костромской области являются результатом сочетания нескольких факторов: географического положения, высокого спроса на земельные участки, ограниченного предложения и развития инфраструктуры. Ситуация может измениться, если будет обеспечено более доступное предложение земельных участков, что позволит удовлетворить потребности рынка и снизить стоимость земли. В то же время, реализация этих мероприятий требует комплексного подхода и долгосрочных инвестиций, как со стороны местных властей, так и со стороны частных застройщиков.

5.4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже земельных участков, расположенных в локации объекта оценки и соответствующие разрешенному использованию.

Таблица 5.7. Предложения продажи земельных участков в локации объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Комментарий
1	Костромская область, р-н Костромской, с. Ильинское (Самсоновский с/с) Участок находится примерно в 625 м, по направлению на северо-восток от ориентира Ориентир ОМЗ №278	7 200 000	919,96	7 826	https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_91_ga_snt_dnp_1337477776?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltVWd3aUM3bG1aczVTsm9Tjt9hODJGT8AAAA	Не применяется в расчете
2	Костромская область, р-н Костромской, в районе п. Трифоновч	3 990 000	400,06	9 974	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/310444653/	Используется в расчете в качестве аналога
3	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи с. Подольское	5 000 000	622,99	8 026	https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946	Используется в расчете в качестве аналога



№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Комментарий
4	Костромская область, Красносельский район, Прискоковское сельское поселение, деревня Прискоково	7 000 000	916,82	7 635	https://realty.yandex.ru/offer/4783302407683825864/	Не применяется в расчете в связи с разницей в ВПИ, подобран другой, более подходящий аналог
5	Костромская область, Костромской район, Суконниково деревня	1 600 000	500,00	3 200	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/271789587/	Земельный участок отличается по площади от объекта оценки, не используется в качестве аналога
6	Костромская обл, р-н Судиславский, в районе д. Буртасово, участок №16	3 350 000	340,43	9 841	https://realty.yandex.ru/offer/6355695225366877456/	На земельном участке расположено незарегистрированное строение (дом), а также заведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, необходимо внесение дополнительных корректировок. Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог.
7	Костромская область, р-н Красносельский, в районе д. Густомесово	2 950 000	900	3 278	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/209222023/	Не применяется в расчете, подобран более подходящий аналог
8	Костромская обл., Красносельский р-н, Сидоровское сельское поселение, д. Трубинка	7 500 000	607	12 356	https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_4803498257?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjSSUF6Q3ZqVUhh55HIwbjB2Ijti91IP1DT8AAAA	Не применяется в расчете в связи с разницей в ВПИ, подобран другой, более подходящий аналог
9	Костромская обл., Костромской р-н, Шунгенское сельское поселение, с. Петрилово, Сухоноговская ул.	1 999 999	296,08	6 755	https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_296_ga_snt_dnp_4449164351?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjSSUF6Q3ZqVUhh55REk1OVNzdZBsljt9KkUPnT8AAAA	Не применяется в расчете, подобран более подходящий аналог
10	Костромская область, Красносельский район, д. Федорково (Сидоровское сп)	3 600 000	582,49	6 180	https://kostroma.domclick.ru/card/sale_lot_2061364431	Земельный участок располагается на значительном удалении от Объекта оценки, не применяется в расчете, подобран более подходящий аналог
11	Костромская обл., Судиславский р-н, Расловское сельское поселение, д. Калинки	4 990 000	500,00	9 980	https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast_nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_7285465755?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjRVZTZhZGVjVGgyUDItVDNZIjti9QpDzqj8AAAA	Используется в расчете в качестве аналога

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Комментарий
12	обл. Костромская, р-н Костромской, Шунгенское с/п	2 000 000	174,38	11 469	https://maxrealty.ru/p/rodan-zemlyu-selhoznaznacheniya-snt-dnp-v-kostrome-selo-shunga-kostromskoy-rayon-o473355	Используется в расчете в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Согласно проведенному анализу, цены предложения по продаже земельных участков, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 3,0 – 12,0 тыс. руб./сот. НДС не облагается (средняя стоимость 8,0 тыс. руб./сот.) в зависимости от площади, местоположения, наличия коммуникаций, вида разрешенного использования и пр.

5.4.8. Выводы

- Площадь земельного фонда Костромской области составляет 6 021,1 тыс. га;
- Характеризуя структуру земельного фонда Костромской области, следует отметить, что большая часть его по-прежнему занята землями лесного фонда – 62,1% и землями сельскохозяйственного назначения – 31,2%. Удельный вес земель населенных пунктов составляет 2,1% (в том числе: в городской черте – 0,6%, в черте сельских населенных пунктов – 1,5%), земли запаса занимают 1,5%, земли особо охраняемых территорий и объектов – 1,0%, водный фонд – 1,2% территории области; на долю земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения приходится 0,9%.
- В составе земель категории сельскохозяйственного назначения (1 876,8 тыс. га) преобладают лесные площади – 862,9 тыс. га (46%), сельскохозяйственные угодья – 857,8 тыс. га (45,7%). Кроме того, в состав земель сельскохозяйственного назначения входят другие виды угодий – 156,1 тыс. га или 8,3% (лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, под водой, земли застройки, под дорогами, болота, нарушенные земли и др.).
- По данным государственной статистической отчетности на 1 января 2023 года, из общей площади земельного фонда области, составляющей 6 021,1 тыс. га, в собственности граждан находится 383,9 тыс. га (6,4%), в собственности юридических лиц – 120,5 тыс. га (2,0%). Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5 516,7 тыс. га (91,6%). Распределение земель по формам собственности представлено на рисунке ниже.
- На 1 января 2023 года существенная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности (1 409,7 тыс. га или 75,1% категории земель сельскохозяйственного назначения). В собственность гражданам предоставлено 351,6 тыс. га (18,7%), в собственность юридическим лицам – 115,5 тыс. га (6,2%).
- По состоянию на конец 2023 года, площадь, занятая сельскохозяйственными угодьями, составляла 992,2 тыс. га.
- Современный рынок земельных участков в России в 2025 году отличается активным спросом и ограниченным предложением в ряде регионов.
- Рост цен за последние 12 месяцев составил в среднем 11,5%, а по некоторым региональным сегментам темп увеличения достигает даже 15–20%.
- Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в мае 2025 г. показал, что всего в Костромской области было выставлено на продажу 1 847 земельных участка. 66,6% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), к землям сельскохозяйственного назначения — 31,2%, к землям промназначения — 2,1%. 56,3% предложения земельных участков расположены в г. Кострома и его пригородах.

- Средняя стоимость участков для ИЖС, фермерства и садоводства в России перед дачным сезоном — 2025 составила 145 000 рублей за сотку.
- По данным аналитического агентства Restate²⁴ средняя стоимость земельного участка в апреле в Костромской области составляет 157 418 руб./сот.
- В Костромской области самая высокая цена на земельные участки наблюдается в Костромском районе, что объясняется тем, что Кострома – административный центр области. Далее идут такие районы как Галичский, Волгореченский, Буйский, Нерехтский, их стоимость объясняется близким расстоянием до административного центра области. На последнем месте по цене земельных участков – Макарьевский и Мантуровский районы, здесь отсутствует такой большой спрос на земельные участки, так как они достаточно отдалены от административного центра, что и является причиной низкой цены.
- Согласно проведенному анализу, цены предложения по продаже земельных участков, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 3,0 – 12,0 тыс. руб./сот. НДС не облагается (средняя стоимость 8,0 тыс. руб./сот.) в зависимости от площади, местоположения, наличия коммуникаций, вида разрешенного использования и пр.

²⁴ <https://kostromskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²⁵.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

²⁵ IFRS 1, п. 3.



Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например изменений в общем или специальном индексе цен²⁶.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²⁷.

Основные средства²⁸ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²⁹.

Балансовая стоимость³⁰ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³¹ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

²⁶ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²⁷ IAS 38, п. 8.

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива³².

Инвестиционное имущество³³ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³⁴.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами³⁵.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости³⁶.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³⁷.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.³⁸

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или

³² IAS 16 "Основные средства", п. 6

³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁵ IAS 1, п. 7.

³⁶ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁷ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁸ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.



отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.³⁹

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁴⁰

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁴¹.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив⁴².

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 20.3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации.

³⁹ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁰ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴³.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁴⁴

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁴⁵:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент

⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁴⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64



времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁴⁶.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴⁷.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения⁴⁸.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — 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 (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁴⁹.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁵⁰.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁵¹.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁵².

⁴⁸ Фонд МСФО.

⁴⁹ IFRS 13, п. 2.

⁵⁰ IFRS 13, п. 3.

⁵¹ IFRS 13, п. 11.

⁵² IFRS 13, п. 15.



Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁵³.

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 образом⁵⁴.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁵⁵.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵⁶

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁵⁷.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

⁵³ IFRS 13, п. 16.

⁵⁴ IFRS 13, п. 27.

⁵⁵ IFRS 13, п. 32.

⁵⁶ IFRS 13, п. 38.

⁵⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁵⁸.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁵⁹

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁶⁰.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁶¹.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую

⁵⁸ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.



информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁶².

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. **В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁶³.

6.6.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁶⁴.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

⁶² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁶³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁶⁴ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1103-р).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶⁵ определения стоимости земли.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками в т. ч. относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

⁶⁵ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: ТИТУ, 2004. — 143 с. — ISBN 5-7622-0001-1. — Передач через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00
d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de
Страница 68 из 213



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 (га, кв. м и т. д.), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет проводится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.



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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплательщиков за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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



В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. **нормативный метод**⁶⁶ определения стоимости земли.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки проводился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Согласно п. 1 ФСО V "При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки".

Также в соответствии с п. 2 ФСО V "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости оцениваемых участков — **сравнительного**. Ниже представлено обоснование применения используемого подхода. В таблице ранее (см. Таблица 6.1) представлено обоснование применения используемого метода в рамках выбранного подхода к оценке.

Сравнительный подход применяется для оценки земельных участков, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, что подтверждается ссылками на источники информации, а также проведенным анализом рынка земельных участков.

Доходный подход в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки не применялся. Объектом оценки являются незастроенный земельный участок, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения, с разрешенным видом использования: для обслуживания объектов недвижимости.

При расчете справедливой стоимости права собственности на оцениваемый земельный участок, применение методов доходного подхода, по мнению Исполнителя, не даст адекватного для согласования результата, по следующим причинам:

- в распоряжении Исполнителя не предоставлен проект будущего объекта строительства; расчет технико-экономических показателей проекта строительства на участке и срока его реализации, а также затрат, связанных с реализацией проекта, доходов от эксплуатации возведенных на участке улучшений, операционных расходов и т.д. производится с большим количеством допущений;
- необходимо проведение серьезного маркетингового исследования с целью определения соотношения в будущем объекте сервисных и прочих сопутствующих функций, которое не является задачей настоящего Отчета об оценке;
- Исполнитель не обладает квалификацией разработчиков проектов по застройке (в данном случае для разработки корректного проекта, помимо общей инженерно-проектировочной подготовки, необходимо также обладать специализированными знаниями в области требований к современным объектам строительства – требования по обеспечению пожарной безопасности зданий, их инженерной оснащенности, организации автоматических систем

⁶⁶ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. — 100 с. — ISBN 5-8068-0000-0. — <https://www.trtu.ru/>
Передан через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00
d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de
Страница 73 из 213

доступа на парковки, требований к используемым материалам и конструкциям (ГОСТы, СНиПы и др.)).

Любые сделанные Исполнителем предположения будут носить крайне субъективный характер, а полученная расчетная модель может быть многовариантной и весьма чувствительной к основным формирующим ее параметрам.

Метод капитализации земельной ренты также не используется для оценки земельного участка, поскольку рынок аренды подобных земельных участков в регионе расположения объекта оценки недостаточно развит, соответственно, нет возможности по имеющейся информации достоверно определить земельную ренту на объект недвижимости, что в конечном итоге может привести к существенному искажению стоимости. Поэтому Исполнителем было принято решение не использовать доходный подход при оценке объекта недвижимости.

Таким образом, в сложившейся ситуации определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата. Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, будет носить субъективный характер.

Таким образом, Исполнитель счел возможным отказаться от применения доходного подхода к определению справедливой стоимости земельных участков.

Затратный подход в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости земельного участка не применялся. Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Земельные участки являются невозпроизводимым ресурсом, а, следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки. Таким образом, применение затратного подхода невозможно.

Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка на дату оценки производился в рамках **сравнительного подхода**. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁶⁷. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

⁶⁷ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".



Таблица 6.1. Обоснование используемых методов

№ п/п	Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения
Сравнительный подход			
1	Метод сравнения продаж	Применяется	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение данного метода связано с тем, что он опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
2	Метод выделения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. Поскольку оцениваемый земельный участок на дату оценки не застроен, данный метод не использовался
3	Метод распределения	Не применяется	Исполнитель отказался от использования метода распределения, так как земельный участок на дату оценки не застроен

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым земельным массивом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru и другие) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 12 предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в области объекта оценки (Таблица 5.7). Для определения справедливой стоимости прав на оцениваемый земельный участок Исполнитель использовал 4 объекта-аналога (Таблица 7.2) из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым земельным участком по следующим ценообразующим параметрам: площадь, местоположение, удаленность от областного центра, линия расположения, наличием (отсутствием) коммуникаций.

Обоснование выбора объектов, используемых в качестве аналогов при проведении расчетов приведено в таблице (Таблица 5.7) раздела 5.4.7 Отчета.

В качестве аналогов в рамках настоящего Отчета признаются земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения.



7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для земельного участка — 1 сот., т. к. это стандартная мера площади, принятая на российском рынке недвижимости для земельных участков. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков российского рынка недвижимости. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения земельного участка;
- категория земель;
- разрешенный вид использования земельного участка;
- общая площадь земельного участка;
- наличие (отсутствие) объектов, повышающих стоимость земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны).

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже (Таблица 7.2).

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода⁶⁸

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной формы общей площадью 900,00 сот., предназначенный для обслуживания объектов недвижимости	Земельный участок общей площадью 400,06 сот., предназначенный Для сельскохозяйственного производства, цена продажи 3,99 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 622,99 сот., предназначенный Для сельскохозяйственного производства, цена продажи 5 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 174,38 сот., предназначенный Для сельскохозяйственного производства, цена продажи 2 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 500 сот., предназначенный Для ведения крестьянского фермерского хозяйства, цена продажи 4,99 млн руб. (НДС не облагается)
3	Границы участка					
4	Кадастровый номер	44:07:110902:23	44:07:092501:74	44:08:041402:77	44:07:142102:520	44:21:061401:504
5	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
6	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025

⁶⁸ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца по телефону.

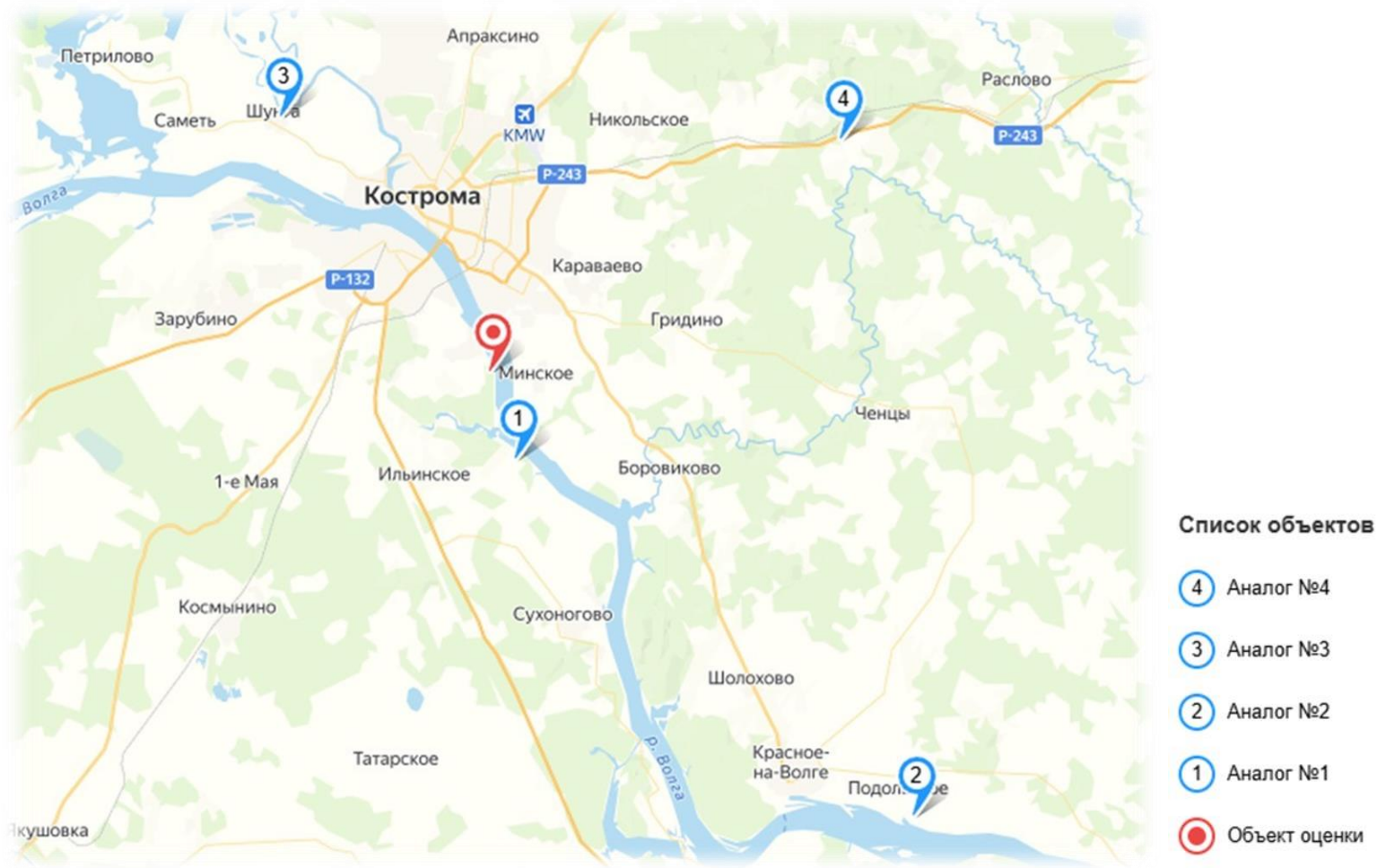
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Местоположение объекта недвижимости	Местоположение утановлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес объекта: Костромская обл., р-н Костромской	Костромская область, р-н Костромской, в районе п. Трифоныч	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи с. Подольское	обл. Костромская, р-н Костромской, Шунгенское с/п	Костромская обл., Судиславский р-н, Расловское сельское поселение, д. Калинки
		17 км от г. Кострома	22 км от г. Кострома	44 км от г. Кастрома	10 км от г. Кастрома	23 км от г. Кастрома
		17	22	44	10	23
10	Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Разрешенный вид использования земельного участка	Для обслуживания объектов недвижимости	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского фермерского хозяйства
	Функциональная зона по градостроительному плану	Зона отдыха	Зона сельскохозяйственного использования	Зона рекреационного назначения	Зона объектов автомобильного транспорта	Земли сельскохозяйственного использования (кодвое обозначение 1.1-1.18)
11	Общая площадь земельного участка, сот.	900,00	400,06	622,99	174,38	500,00
12	Близость расположения объектов, повышающих стоимость земельного участка	Лес на участке и по границе, река в пределах 120 м	Лес на участке и по границе, река в пределах 250 м	Лес по границе участка, река в пределах 200 м	Река в пределах 400 м	Лес по границе участка
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) ветхий зданий на участке	Условно-свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	На участке есть электрический столб с электроэнергией 220/380вольт, остальные коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения
18	Наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
19	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	3 990 000	5 000 000	2 000 000	4 990 000
20	Цена предложения, руб./сотка участка под застройку (НДС не облагается)	-	9 974	8 026	11 469	9 980
21	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/310444653/ , тел. +7 (910) 191-21-48	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_7201439461 , тел. +7 (906) 522-38-70	Информационный портал "maxrealty", https://maxrealty.ru/prodam-zemlyu-selhoznaznacheniya-snt-dnp-v-kostrome-selo-shunga-kostromskoy-rayon-o473355 , тел. +7 (953) 667-56-29	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kostromskaya-oblast-nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_7285465755?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToYOntzOjEzOjI4IjtzOjE2OjIjRVtZHDGVjVGgyUDltVDNZIjt9QpDzqj8AAAAA , тел. +7 (984) 239-32-31

Источник: анализ АО "НЭО Центр"



Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Костромской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 7.3. Элементы сравнения, по которым нет различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • категория земель; • вид разрешенного использования; • наличие (отсутствие) объектов, повышающих стоимость земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны);

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражена данная корректировка
• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения земельного участка; • площадь земельного участка; • наличие (отсутствие) коммуникаций	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; • корректировка на площадь земельного участка; • корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	Таблица 7.12

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.12).

Корректировки, используемые при определении справедливой стоимости земельного участка

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.



Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) определялась на основании данных информационно-аналитического портала Статриелт⁶⁹, Справочника оценщика недвижимости-2024 "Земельные участки сельскохозяйственного назначения" под редакцией Лейфера Л.А. и Справочника оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.5. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	При продаже объекта	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda (Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка)	-9,00%	-29,00%	-16,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (Неактивный рынок, Земельные участки для многолетних насаждений)	-12,10%	-33,30%	-22,70%
3	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А. (Неактивный рынок, под размещение специализированная сельскохозяйственной недвижимости) (по мнению экспертов-оценщиков)	-12,30%	-27,80%	-20,00%
Среднее значение		-11,13%	-30,03%	-19,57%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту, величина корректировки на торг при определении стоимости оцениваемого земельного участка принимается по среднему значению и составила – **19,57%**.

Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Данная корректировка вводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

Согласно данным указанного выше источника, функциональная зависимость стоимости от местоположения земельного участка может быть описана функцией, которые указаны в таблице ниже.

Таблица 7.6. Функциональные зависимости стоимости земельных участков от расстояния от областного центра

Назначение земельного участка	Значение
Под многолетние насаждения	$y = 1,025x^{(-0,091)}$

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на местоположение земельного участка была рассчитана по формуле функциональной зависимости для земельных участков "под многолетние насаждения". Данный выбор связан с тем, что минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, составляет 0,5 Га. В остальных случаях минимальная площадь составляет 10 Га.

⁶⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda>

Функциональная зависимость стоимости от расстояния от областного центра согласно приведенным данным, может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,025 * X^{(-0,091)},$$

где:

Y — удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X — расстояние от областного центра объекта недвижимого имущества, км.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = ((1,025 * (L_{oo})^{(-0,091)}) / ((1,025 * (L_{oa})^{(-0,091)}) - 1),$$

где:

K_{пл} — корректировка на размер общей площади, %;

L_{oo} — расстояние местоположения объекта оценки от областного центра, км;

L_{oa} — расстояние местоположения объекта аналога от областного центра, км.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение при расчете стоимости земельного участка

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расстояние от г. Кастромы	км.	17,00	22,00	44,00	10,00	23,00
		0,792	0,774	0,726	0,831	0,771
Корректировка	%	-	2,37%	9,04%	-4,71%	2,79%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на категорию земельного участка

Законодательство Российской Федерации определяет для любого земельного участка его вид, из которого вытекают определенные условия пользования землей и ограничения на ту или иную деятельность, то есть целевое назначение земли. В соответствии с нормами Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим ее использования. Отсюда можно сделать вывод, что категория земель — это законодательно закрепленное описание стандартных свойств с общим перечнем дифференциации наделов.

Понятие разрешенного использования земельного участка носит уточняющий характер в рамках целевого назначения. Введение этого понятия является следствием более детального зонирования территории в масштабах субъекта федерации, региона или иного территориального деления.

Таким образом, на основании вышесказанного, при проведении оценки Исполнитель в качестве ценообразующего параметра земельного участка использовал характеристику "Вид разрешенного использования земельного участка".

Корректировка на вид разрешенного использования

Объект-аналог №4 имеет вид разрешенного использования "Для ведения крестьянского фермерского хозяйства".

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (ред. от 23.06.2022 г.) начиная с 2020 года был упразднен вид разрешенного использования "Для ведения крестьянского фермерского хозяйства".



Теперь основными видами деятельности КФХ являются⁷⁰:

- сельскохозяйственное производство и реализация сельскохозяйственной продукции собственного производства, виды деятельности не связанные с сельскохозяйственным производством, обеспечивающие устойчивое развитие сельских территорий, включая деятельность по оказанию услуг в сфере сельского туризма.
- При осуществлении крестьянским (фермерским) хозяйством деятельности по оказанию услуг в сфере сельского туризма допускается временное размещение туристов в жилых домах, входящих в состав имущества фермерского хозяйства.
- Члены фермерского хозяйства самостоятельно определяют виды деятельности фермерского хозяйства исходя из собственных интересов.

Такие виды использования участков, как:

- крестьянско-фермерское хозяйство,
- крестьянское хозяйство,
- фермерское хозяйство,
- сельскохозяйственное производство,
- сельскохозяйственное использование,

новым Классификатором ВРИ исключены, точнее, они объединены в нем в один раздел 1.0 "Сельскохозяйственное использование" и представлены в ином формате — без употребления названия категории земель (земли сельскохозяйственного назначения) и с иными наименованиями, детализирующими хозяйственную деятельность, которую можно вести на участках.

Таким образом вид разрешенного использования объекта-аналога №4 "Для ведения крестьянского фермерского хозяйства" соответствует виду разрешенного использования "Для сельскохозяйственного производства". В связи с вышеизложенным, корректировка на ВРИ для объекта-аналога №4 не применяется.

Корректировка на общую площадь земельных участков

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

Согласно данным указанного выше источника, функциональная зависимость стоимости от площади земельного участка может быть описана функцией, которые указаны в таблице ниже.

Таблица 7.8. Функциональные зависимости стоимости земельных участков от площади

Назначение земельного участка	Значение
Под многолетние насаждения	$y=0,941x^{(-0,088)}$

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на общую площадь земельного участка была рассчитана по формуле функциональной зависимости для земельных участков "под многолетние

⁷⁰ <https://kadastr.ru/magazine/news/o-novykh-vidakh-razreshennogo-ispolzovaniya-dlya-zemelnogo-uchastka-kfkh-rasskazali-eksperty-saratov/>

насаждения". Данный выбор связан с тем, что минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, составляет 0,5 Га. В остальных случаях минимальная площадь составляет 10 Га.

Функциональная зависимость стоимости от площади объекта, согласно приведенным данным, может быть описана следующей функцией:

$$Y = 0,941 * X^{(-0,088)},$$

где:

Y — удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X — площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = ((0,941 * (S_{оц})^{(-0,088)}) / ((0,941 * (S_{ан})^{(-0,088)})) - 1,$$

где:

K_{пл} — корректировка на размер общей площади, %;

S_{оц} — общая площадь объекта оценки;

S_{ан} — общая площадь объекта-аналога.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов оцениваемого земельного участка были внесены следующие корректировки:

Таблица 7.9. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	Га	9,00	4,00	6,23	1,74	5,00
$y=f(x)$	-	0,7756	0,8329	0,8011	0,8961	0,8167
Корректировка	%	-	-6,89%	-3,19%	-13,45%	-5,04%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.10. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	0,88	0,84	0,92
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки не обеспечен электроснабжением)			-12,00%
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки обеспечен электроснабжением)			13,64%
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	0,8	0,76	0,84
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки не обеспечен газоснабжением)			-20,00%
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки обеспечен газоснабжением)			25,00%
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением	0,89	0,85	0,94

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Корректировка на наличие водоснабжения (объект оценки не обеспечен водоснабжением)		-11,00%	
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки обеспечен водоснабжением)		12,36%	
Отношение удельной цены земельных участков с канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных канализацией	0,8	0,75	0,85
Корректировка на наличие канализации (объект оценки не обеспечен канализацией)		-20,00%	
Корректировка на наличие канализации (объект оценки обеспечен канализацией)		25,00%	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А., расчет АО "НЭО Центр"

Примечание. На земельном участке объекта-аналога №4, установлен электрический столб, но не получены технические условия и не заключен договор об осуществлении технологического присоединения к электросетям. В связи с этим, Исполнителем было принято решение внести корректировку на наличие (отсутствие) коммуникаций по верхней границе диапазона в размере - 8,00%.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Внесение корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 7.11. Внесение корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	На участке есть электрический столб с электроэнергией 220/380вольт, остальные коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-8,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.2.4. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой стоимости земельного участка.

Справедливая стоимость земельного участка определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная

рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае;

- рассчитывается стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результатами реализации 3-го и 4-го этапов являются последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 7.12).

В результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки (НДС не облагается), составляет:

6 587 000 (Шесть миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч) руб.



Таблица 7.12. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	9 974	8 026	11 469	9 980
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 974	8 026	11 469	9 980
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 974	8 026	11 469	9 980
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 974	8 026	11 469	9 980
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-19,57%	-19,57%	-19,57%	-19,57%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	8 022	6 455	9 225	8 027
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	8 022	6 455	9 225	8 027
8	Местоположение объекта недвижимости	Местоположение утановлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес объекта: Костромская обл., р-н Костромской	Костромская область, р-н Костромской, в районе п. Трифоныч	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи с. Подольское	обл. Костромская, р-н Костромской, Шунгенское с/п	Костромская обл., Судиславский р-н, Расловское сельское поселение, д. Калинки
		17 км от г. Кострома	22 км от г. Кострома	44 км от г. Кастрома	10 км от г. Кастрома	23 км от г. Кастрома
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	2,37%	9,04%	-4,71%	2,79%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	8 213	7 039	8 790	8 251
9	Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	8 213	7 039	8 790	8 251
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Для обслуживания объектов недвижимости	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского фермерского хозяйства
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	8 213	7 039	8 790	8 251
11	Общая площадь земельного участка, сотка	900,00	400,06	622,99	174,38	500,00



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-6,89%	-3,19%	-13,45%	-5,04%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 647	6 815	7 608	7 835
	Близость расположения объектов, повышающих стоимость земельного участка	Лес на участке и по границе, река в пределах 120 м	Лес на участке и по границе, река в пределах 250 м	Лес по границе участка, река в пределах 200 м	Река в пределах 400 м	Лес по границе участка
12	Корректировка на близость водоема (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 647	6 815	7 608	7 835
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 647	6 815	7 608	7 835
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 647	6 815	7 608	7 835
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 647	6 815	7 608	7 835
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	На участке есть электрический столб с электроэнергией 220/380вольт, остальные коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-8,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 647	6 815	7 608	7 208
	Наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
17	Корректировка на наличие объектов, понижающих стоимость (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		7 647	6 815	7 608	7 208
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	28,83%	31,79%	37,73%	35,40%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,47	3,15	2,65	2,83
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,69%	26,02%	21,92%	23,37%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-				7 319
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб./сот.					7 319
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.					6 587 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"



РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке — сравнительном, Исполнитель получил результат, позволяющий прийти к обоснованному мнению о стоимости объекта оценки. Обоснование применения сравнительного подхода представлено в п. 6.7 Отчета.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

8.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости. Т. к. в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода принят равным **100%**.

Таблица 8.1. Результат итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки (НДС не облагается)

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (НДС не облагается)	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	6 587 000	1,0	6 587 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	—	—
3	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся	—	—
4	Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)			6 587 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

6 587 000 (Шесть миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО I-VI, утвержденные приказом №200, от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.; а также Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным Ассоциацией "СРОО "ЭС";
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н;
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего отчета;
- квалификация ответственного Оценщика соответствует профессиональным критериям Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "ЭС");

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева



РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Выписки из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г.
- информация и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7) ", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации", Указанием Банка России от 25 августа 2015 года №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrilt.ru;
- www.ocenschiki-i-eksperty.ru;
- www.realty.yandex.ru;
- www.maxrealt.ru и др.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

 **СМАО**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок.,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № **1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Генеральный директор



А.И. Вяселева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»





г.Москва, Россия

«16» декабря 2024 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50024/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

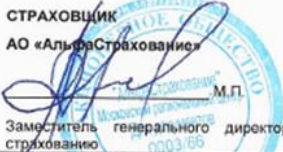
9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК**АО «АльфаСтрахование»**


М.П.
Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартырозова Елена Олеговна
Тел. (495)785-0888, 677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



АССОЦИАЦИЯ
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ
КОМПАНИЙ «СМАО»

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 31 марта 2025 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ



info@smao.ru
www.smao.ru





ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

город Москва

Настоящей доверенностью акционерное общество «НЭО Центр»,

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномочило

Матвееву Арину Фаназиловну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770- 006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица

Генеральный директор



АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru





г. г.Москва, Россия

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 08305/776/50023/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50023/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Соломенникова Татьяна Алексеевна
Россия, Московская область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 18а, кв. 21
ИНН: 773461042724

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Руководитель управления

Орлов Дмитрий Александрович

Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартыусова Елена Олеговна
Тел. (495)785-0888, 677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ*в интересах
оценщика!*Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков»
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru**Выписка № 59195**
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ИП-I № 186083 от 31.10.2007 выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные

Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 220 (Двести двадцать) отчетов:
 - 175 отчетов об оценке "Недвижимость";
 - 34 отчета об оценке "Земельный участок";
 - 11 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 8) За 2018 – 2023 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 35 (тридцать пять) положительных экспертных заключений.

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23.09.2024

Дата составления выписки 23.09.2024

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁷¹.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁷².

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁷³.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций⁷⁴.

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их

⁷¹ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷² п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷³ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁴ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.



реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁷⁵.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки⁷⁶, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком⁷⁷.

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих⁷⁸.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна⁷⁹.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом⁸⁰.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания⁸¹.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения⁸².

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.⁸³ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.⁸⁴

⁷⁵ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁶ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁷ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁸ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁹ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

⁸⁰ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

⁸¹ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

⁸² п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁸³ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁸⁴ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁵.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸⁶.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁷.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату⁸⁸.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже⁸⁹.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска⁹⁰.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁹¹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁹²

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),

⁸⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁸⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁸⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁹⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹¹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁹² п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.



- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин "**вынужденная продажа**" часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от

невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.



Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";

- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)⁹³.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой;
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен⁹⁴.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁹⁵.

Основные средства⁹⁶ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги⁹⁷.

⁹³ IFRS 1, п. 3.

⁹⁴ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁹⁵ IAS 38, п. 8.

⁹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁷ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №1н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".



Балансовая стоимость⁹⁸ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁹⁹ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁰⁰.

Инвестиционное имущество¹⁰¹ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁰².

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹⁰³.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹⁰⁴.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁰⁵.

⁹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰³ IAS 1, п. 7.

¹⁰⁴ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁵ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁰⁶

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.¹⁰⁷

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹⁰⁸

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹⁰⁹.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

¹⁰⁶ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁷ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁸ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.



Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹¹⁰.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹¹¹.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹¹².

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹¹³:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

¹¹⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹¹¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹¹⁴:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹¹⁵:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в

¹¹⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

¹¹⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.



ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);

- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹¹⁶:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹¹⁷.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная

¹¹⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹¹⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹¹⁸.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹¹⁹.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹²⁰ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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, т. е. 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 в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

¹¹⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁰ Фонд МСФО.



"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹²¹.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — 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 (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹²².

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹²³.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹²⁴.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹²⁵.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹²⁶.

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 образом¹²⁷.

¹²¹ Фонд МСФО.

¹²² IFRS 13, п. 2.

¹²³ IFRS 13, п. 3.

¹²⁴ IFRS 13, п. 11.

¹²⁵ IFRS 13, п. 15.

¹²⁶ IFRS 13, п. 16.

¹²⁷ IFRS 13, п. 27.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹²⁸.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹²⁹

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹³⁰.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

¹²⁸ IFRS 13, п. 32.

¹²⁹ IFRS 13, п. 38.

¹³⁰ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.



Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹³¹

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹³².

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России¹³³.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;

¹³¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹³² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹³³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.



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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.



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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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



В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹³⁴ определения стоимости земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹³⁵.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹³⁶:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать¹³⁷:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим

¹³⁴ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

¹³⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹³⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹³⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7. [Передан через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00 d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de](#)
Страница 129 из 213

факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- 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;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.



В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹³⁸:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹³⁹.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

¹³⁸ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹³⁹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 213.
Передан через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00
d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de
Страница 131 из 213

Выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁴⁰.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), 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.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

Стоимостные (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

¹⁴⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html



характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

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

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

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.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;

- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.



СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки¹⁴¹.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."¹⁴².

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки"¹⁴³.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита¹⁴⁴.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления¹⁴⁵.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

¹⁴¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

¹⁴² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

¹⁴³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁴⁶:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

¹⁴⁶ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf



Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

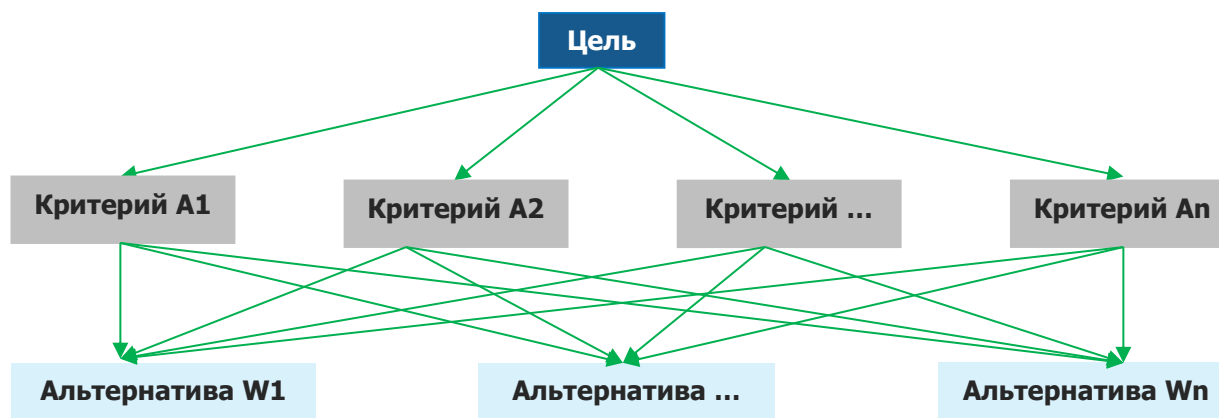
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...	...	...	...	...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...	...	...	...	...		...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
Сумма						$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес}(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес}(A_n)$
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k.)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес}(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

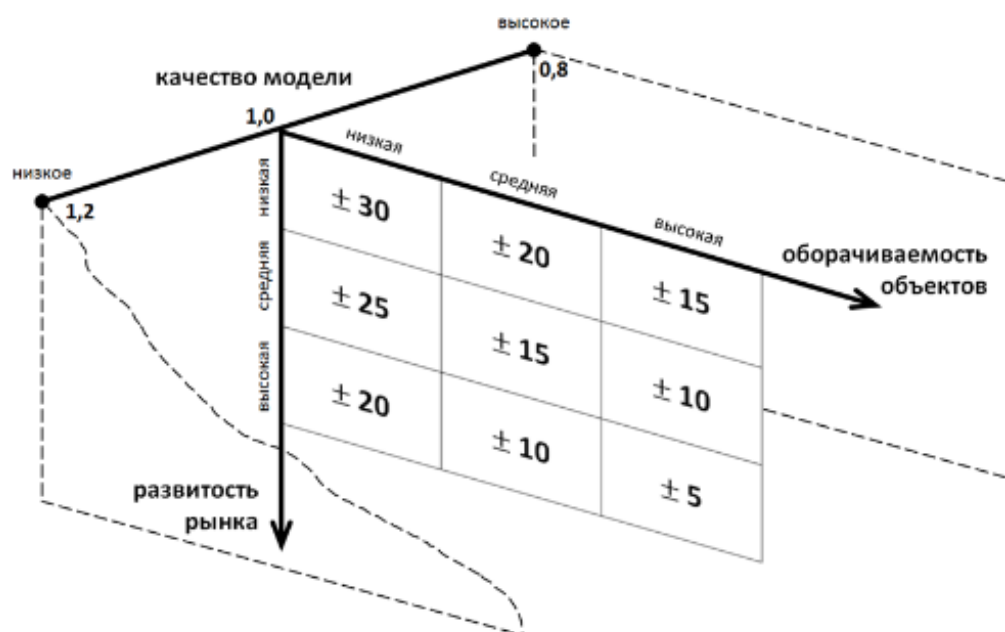
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁴⁷ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁴⁸



Источник: <http://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

¹⁴⁷ <http://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁴⁸ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.



Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 2. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 3. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).



$$C_{\min (\max)} = C * (1 \pm d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Костромской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2023, поступившего на рассмотрение 24.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:	44-07-110902-23		
Номер кадастрового квартала:	44-07-110902		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Середня. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Костромской.		
Площадь:	90000		
Кадастровая стоимость, руб.:	40826700		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для обслуживания объектов недвижимости		
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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 2094070700A6C197A2C5C1AD95A78			
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
полное наименование должности		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
		Действителен с: 17.05.2023 по 18.06.2025			

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:	44-07-110902-23		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	Мероприятие: Визуальная проверка по государственному земельному надзору проведено: Управлением Росреестра по Костромской области. Дата окончания проведения мероприятия по государственному земельному надзору: 30.01.2020 Результаты проведенного мероприятия: правонарушение выявлено. Вид выявленного правонарушения: , включая площадь нарушения: , признаки выявленного правонарушения: . В ходе проведенного мероприятия оформлен ПРОЧИЕ Номер: 2 Дата: 30.01.2020 Устранено, наименование органа, проводившего мероприятие по государственному земельному надзору и принявшего решение об устранении правонарушения: данные отсутствуют Документ, содержащий сведения об устранении правонарушения: данные отсутствуют Номер: данные отсутствуют Дата: Мероприятие: Административное обследование по государственному земельному надзору проведено: Управлением Росреестра по Костромской области. Дата окончания проведения мероприятия по государственному земельному надзору: 30.01.2020 Результаты проведенного мероприятия: правонарушение выявлено. Вид выявленного правонарушения: , включая площадь нарушения: 90000, признаки выявленного правонарушения: На участке не обнаружены какие-либо временные постройки или здания, участок не используется в соответствии с его целевым назначением, по всей площади подвержен зарастанию сорной и древесно-кустарниковой растительностью . В ходе проведенного мероприятия оформлен ПРОЧИЕ Номер: 2 Дата: 30.01.2020 В ходе проведенного мероприятия оформлен ПРОЧИЕ Номер: 1 Дата: 04.02.2020 Не устранено		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 2094070700A6C197A2C5C1AD95A78			
полное наименование должности		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
		Действителен с: 17.05.2023 по 18.06.2025			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2993070103150103405400414 Выходок: 44-Д/001/2015 Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен: 11.05.2015 по 18.04.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 99B3F871DCAAC187A75C8AD9A7A Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Российская Федерация с 17.05.2021 по 18.06.2023	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44-07/110902/23	
		ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.11.2016; реквизиты документа-основания: карта-план от 04.02.2013 № 1/357. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.02.2022; реквизиты документа-основания: приказ от 14.05.2015 № 195 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.01.2023; реквизиты документа-основания: решение от 25.03.2022 № А31-13933/2021 выдан: Арбитражный суд Костромской области .	
Получатель выписки:		Шевченко Артём Владимирович	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifidat: 2094707100A0C1107A23C1AD05A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025)	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 6

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44-07/110902/23	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 44-44/001-44/001/006/2015-5492/2 10.07.2015 15:36:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.07.2019 12:13:16	
	номер государственной регистрации:	44-07/110902/23-44/012/2019-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.07.2019 по 01.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", зарегистрированы в Федеральной службе по финансовым рынкам, выдан 06.08.2009	
		Договор о передаче управляющей компании своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компанией, выдан 30.08.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifidat: 2094707100A0C1107A23C1AD05A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025)	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок				Лист 7
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991b7871b2ca1c197a37c5f4d5b1a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок				Лист 8
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991b7871b2ca1c197a37c5f4d5b1a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 3.1 Лист 10

Передан через Диадок 15.05.2025 11:25 GMT+03:00
d4d1ab30-a630-445b-8767-6212060c06de
Страница 148 из 213

Раздел 3.2 Лист 11

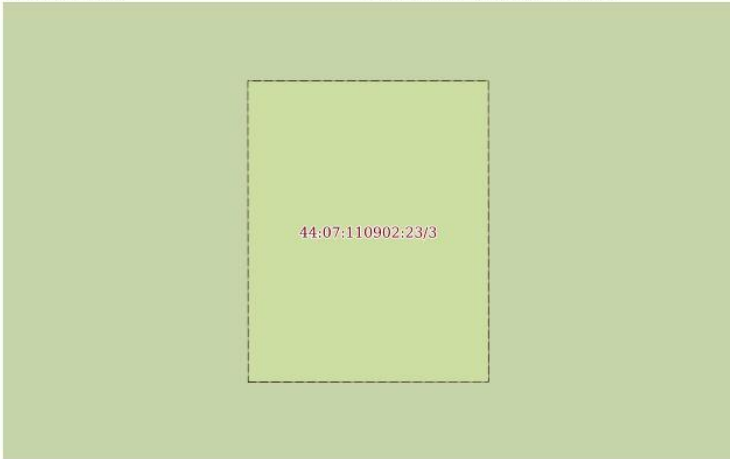
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:			44:07:110902:23	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1			4	5
1	282646.93	1216458.72	-	7,5
2	282692.82	1216221.69	-	7,5
3	282850.3	1216285.4	-	7,5
4	283000.77	1216319.33	-	7,5
5	283071.21	1216333.94	-	7,5
6	283084.67	1216443.55	-	7,5
7	283053.57	1216491.71	-	7,5
8	282962.92	1216518.73	-	7,5
9	282893.72	1216526.22	-	7,5
10	282734.99	1216492.89	-	7,5
1	282646.93	1216458.72	-	7,5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991079718D5A11107A237C4D5D5A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

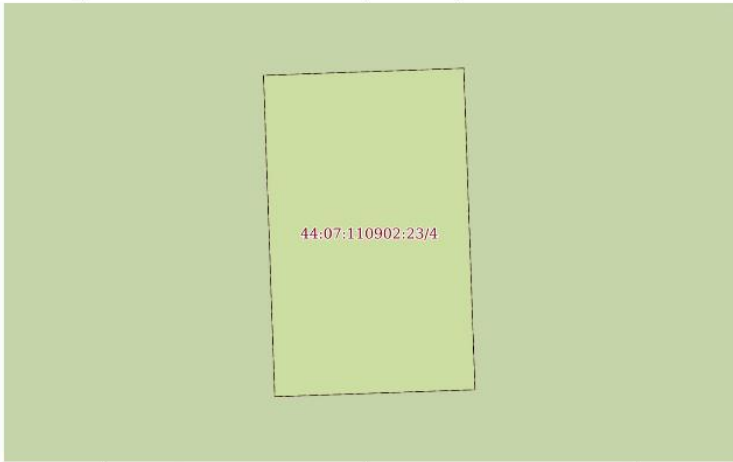
Раздел 4 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/3	
			
Масштаб 1:200		Словесные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991079718D5A11107A237C4D5D5A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

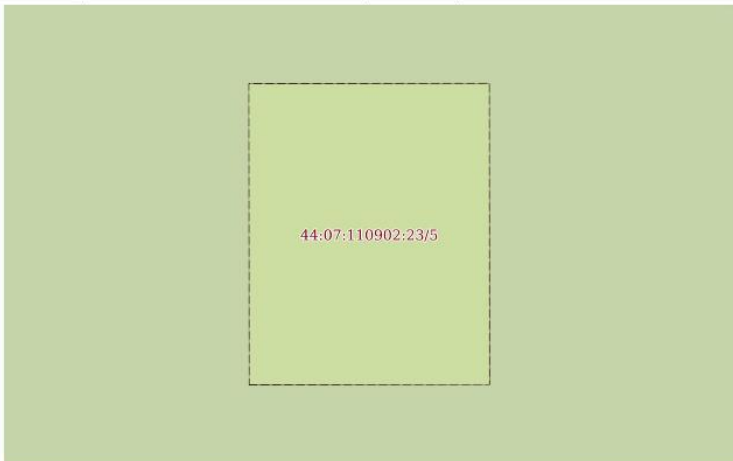
Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/4	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сertifidat: 209407071005A61107A2C5C1AD95A78	Инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с: 17.05.2023 по: 18.06.2025	

полное наименование должности	полное наименование должности

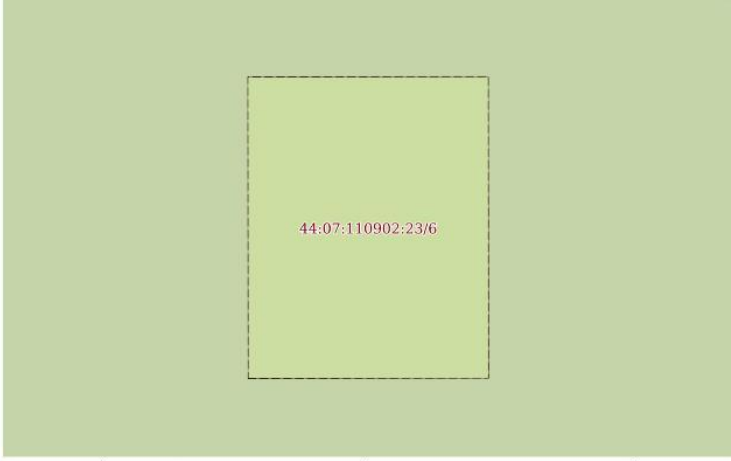
Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/5	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

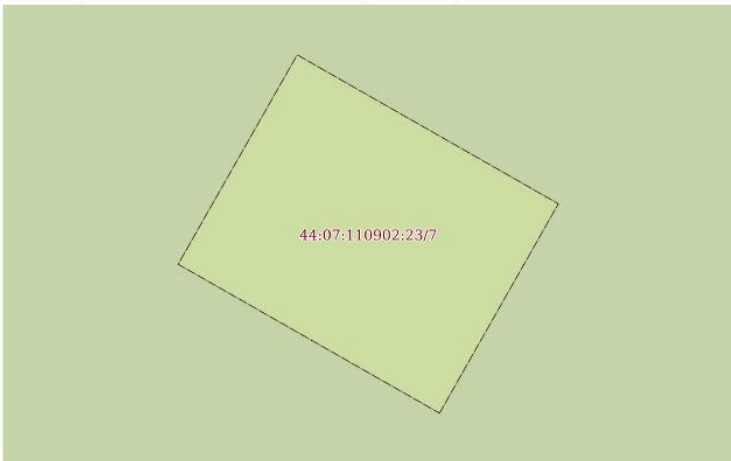
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сertifidat: 209407071005A61107A2C5C1AD95A78	Инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с: 17.05.2023 по: 18.06.2025	

полное наименование должности	полное наименование должности



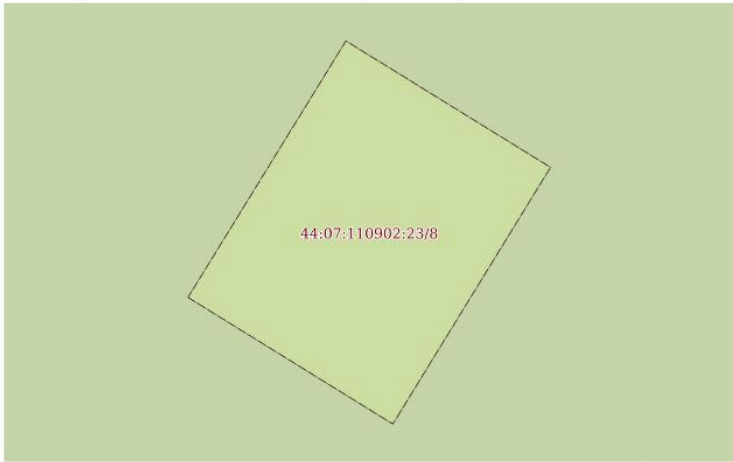
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/6	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 309107971025A01107A37C7EAD50A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/7	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

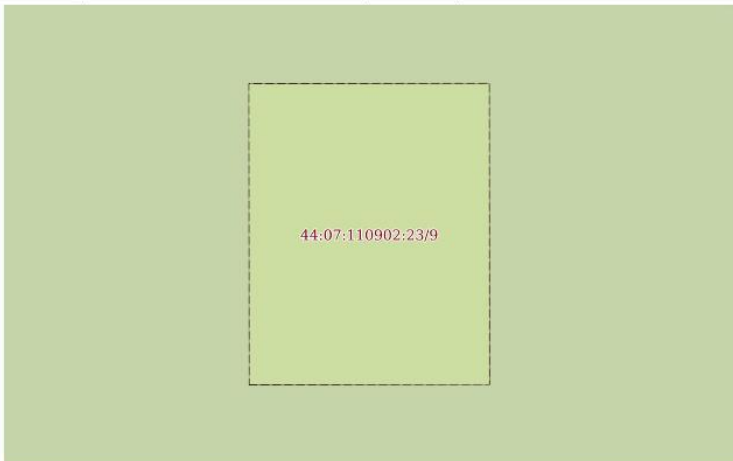
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 309107971025A01107A37C7EAD50A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/8	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

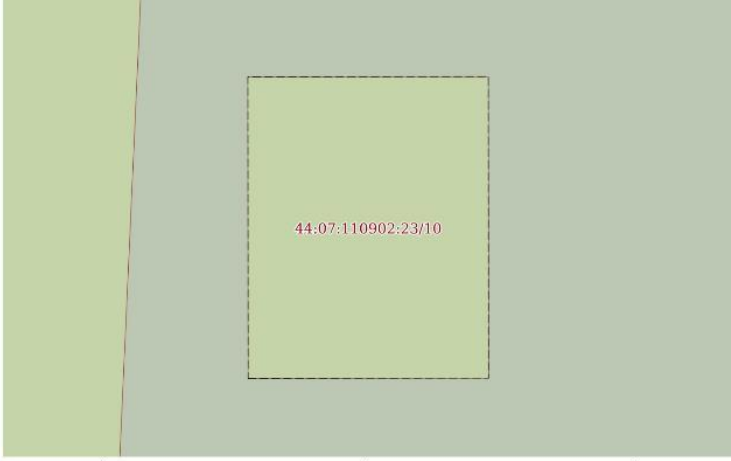
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ110724ТС1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 18.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 18

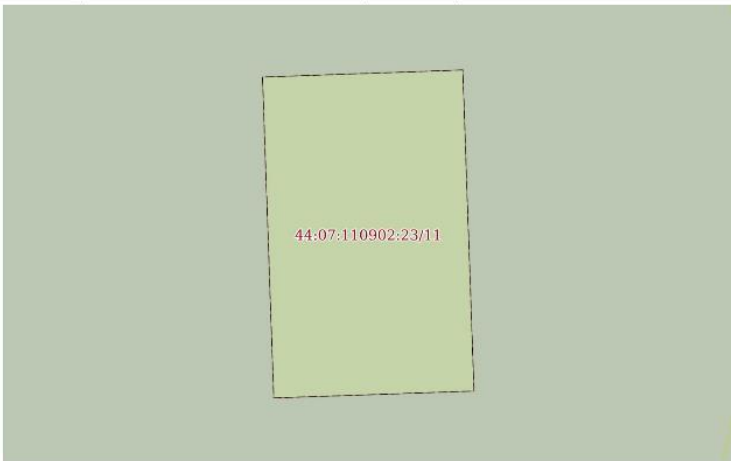
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/9	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ110724ТС1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 18.06.2025	инициалы, фамилия



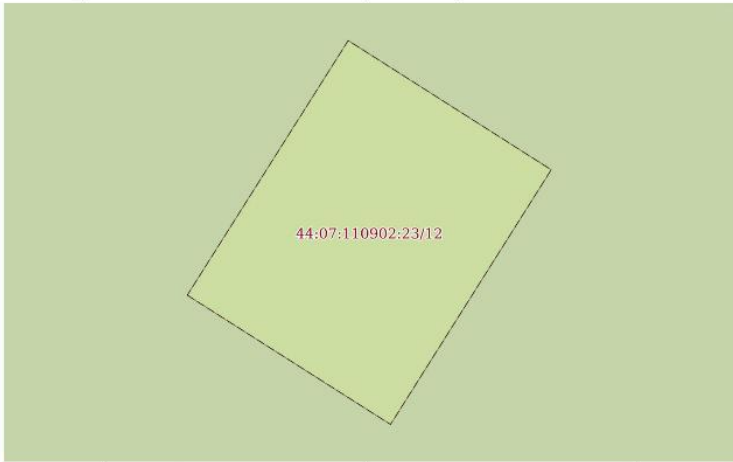
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/10	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 3991b7871b2c5a111b7a3c7c4d5b5a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/11	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 3991b7871b2c5a111b7a3c7c4d5b5a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/12	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

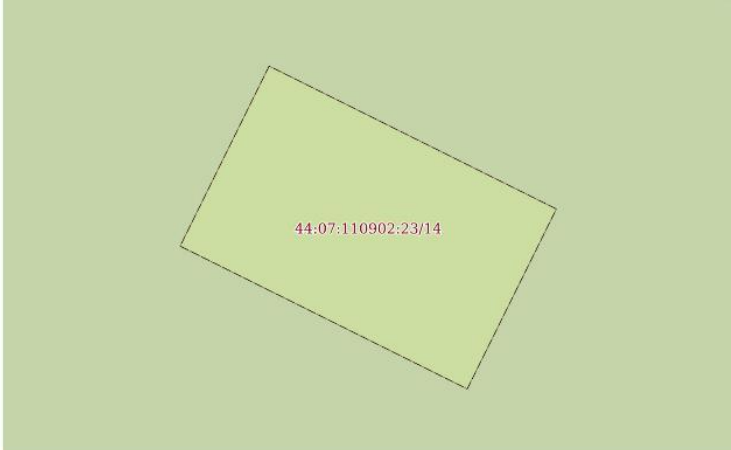
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107247С1СА0501A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 22

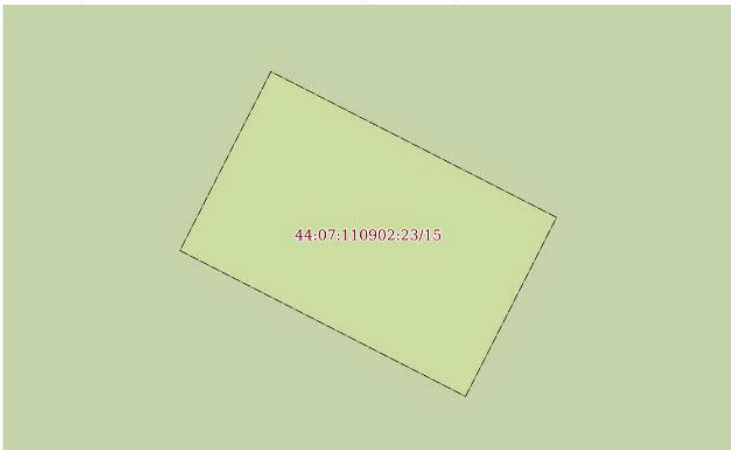
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/13	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107247С1СА0501A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия



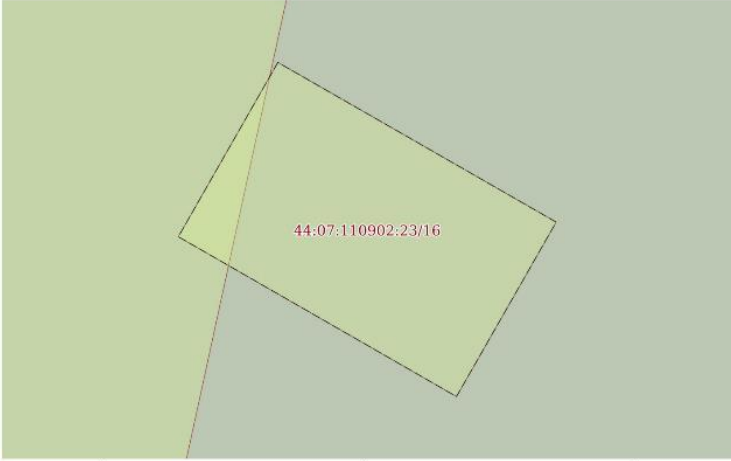
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/14	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 3991b7871b2ca11197a37c7c4d5b7a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/15	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

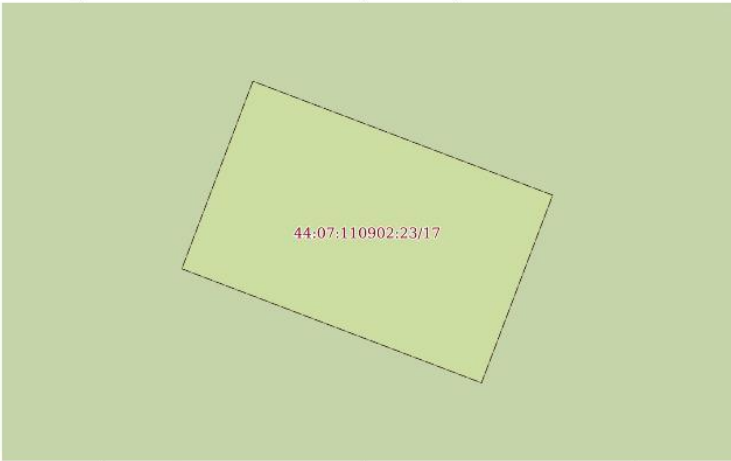
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 3991b7871b2ca11197a37c7c4d5b7a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	

Лист 25

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/16	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

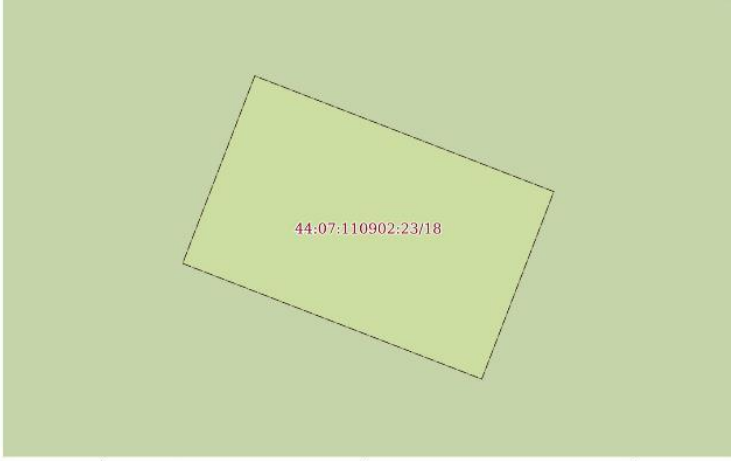
Лист 26

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/17	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

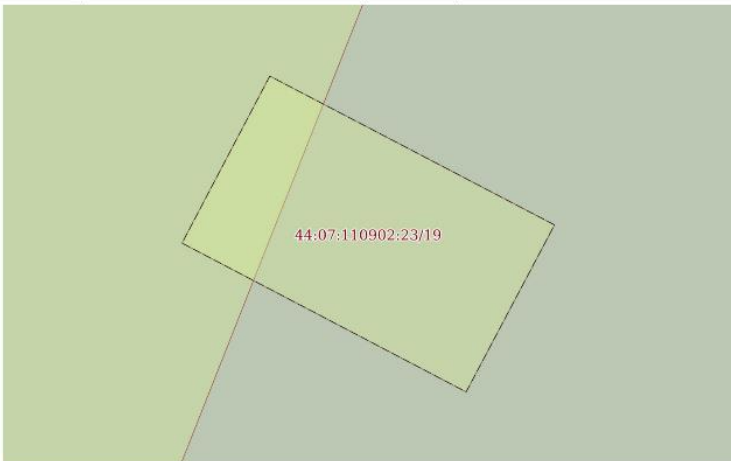


Лист 27

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/18	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

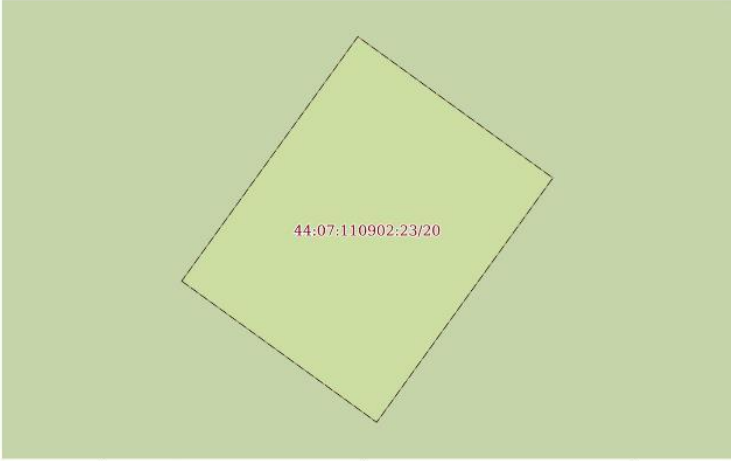
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991b7871b2ca111b7a3c7c4d5b5a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 28

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/19	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

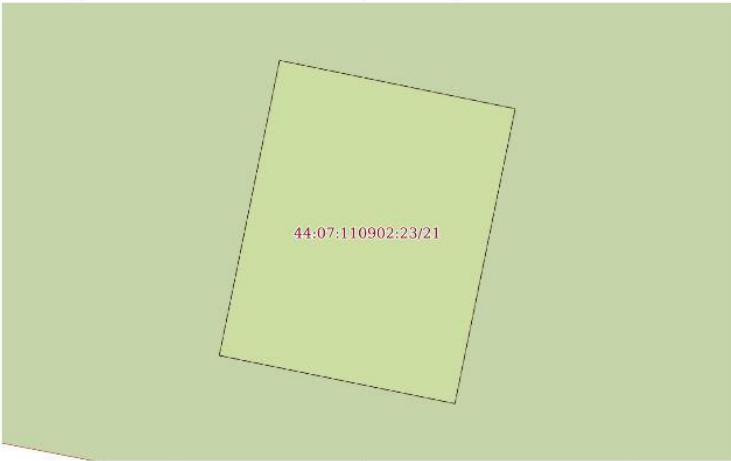
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991b7871b2ca111b7a3c7c4d5b5a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 29

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/20	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

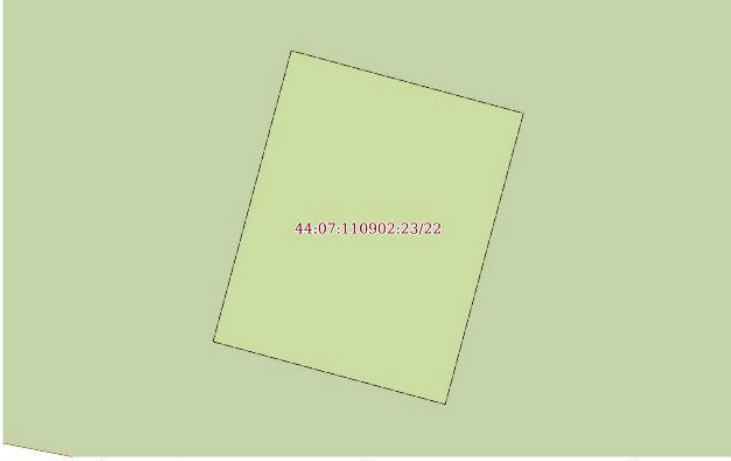
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ110724ТС1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 30

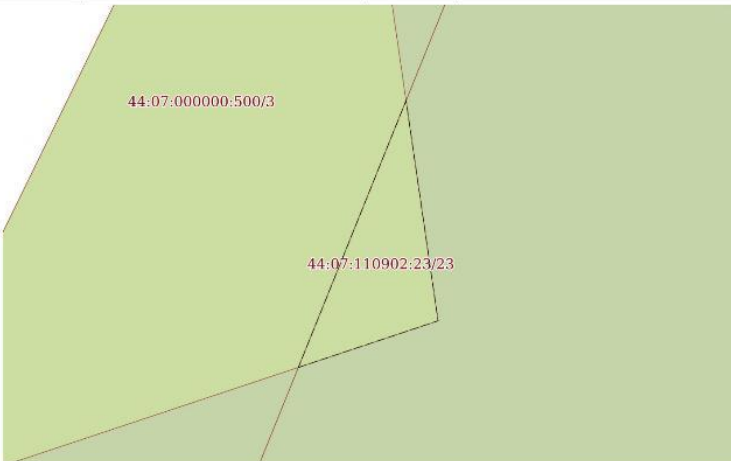
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/21	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ110724ТС1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/22	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 3991b7871b0ca111b7a317c41d05a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/23	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

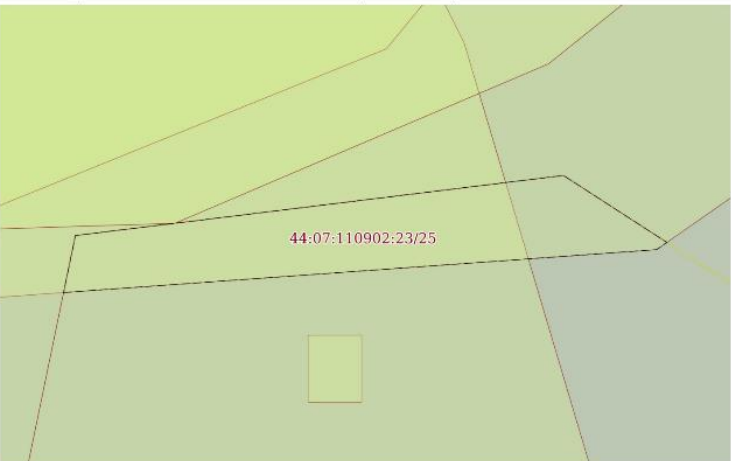
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 3991b7871b0ca111b7a317c41d05a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	

Лист 33

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 22 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/24	
			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 20940707100САИ107527С1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 18.06.2025	

Лист 34

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 23 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/25	
			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 20940707100САИ107527С1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 18.06.2025	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУИИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
44:07:110902:23/3	180	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/4	359.98	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/и; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/5	180	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/6	180	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/7	179.99	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/и; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/8	179.97	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/9	180	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/и; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/10	180	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/11	359.98	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B09710C0A51E107A37CDA09 A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2021 по 10.06.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 36

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
44:07:110902:23/12	180.01	установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/13	359.93	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/14	359.87	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/15	360.15	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/16	359.94	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/17	359.91	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/18	359.98	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/19	338.98	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/20	180.11	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/21	180.05	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н; Содержание ограничения (обременения): строение	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5091B7971B05A8E1107A545C3A8E1A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Инициалы, фамилия
Полное наименование должности		

Лист 37

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер: 44:07:110902:23			
44:07:110902:23/22	179,99	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № 6/п; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/23	40	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта-план от 04.02.2013 № 1/357; Содержание ограничения (обременения): В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водохранилищающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей; Реестровый номер границы: 44.07.2.40	
44:07:110902:23/24	66457	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.05.2015 № 195 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области; Содержание ограничения (обременения): Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоподных горизонтов. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. Запрещение размещения складов горюче-смазочных	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о выдаче сертификата Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025)	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 38

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер: 44:07:110902:23			
		магистралей, аэроклиматиков и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.; Реестровый номер границы: 44:07-6.3305; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: 3 новые зоны санитарной охраны водозабора подземных вод МУП г. Кострома «Костромагороволоканал» "КОСК" скважина № 25022, 2957; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	
44:07:110902:23/25	1926	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение от 25.03.2022 № А31-13933/2021 выдан: Арбитражный суд Костромской области; Содержание ограничения (обременения): Границы зон минимальных расстояний. Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521, и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25.12.2012 № 108/ТС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). Минимальные расстояния от магистральных трубопроводов до зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам магистральных нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, определены указанным СП, в соответствии с требованиями которого в границах зон минимальных расстояний магистральных трубопроводов не допускается размещение и строительство на расстоянии 100 м от оси газопровода в каждую сторону следующих объектов: Городов и других населенных пунктов; коллективных садов с садовыми домиками, дачных поселков; отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий; тепличных комбинатов и хозяйств; птицефабрик; молокозаводов; карьеров разработки полезных ископаемых; гаражей и открытых стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящих зданий с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т. д.); жилых зданий 3 этажные и выше; железнодорожных станций; аэропортов; морских и речных портов и пристаней; гидроэлектростанций; гидротехнических сооружений морского и речного транспорта; очистных сооружений и насосных станций водопроводных, не относящихся к магистральному трубопроводу; мостов железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); складов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м³; автозаправочных станций; маяк (башен) и сооружений многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, маяк (башен) и сооружений многоканальной радиорелейной линии связи Министерства связи России и других ведомств; телевизионных башен. Кроме того, иные минимальные расстояния от магистрального трубопровода принимаются в зависимости от размещаемых зданий, строений, сооружений и иных объектов и устанавливаются в соответствии с п. 2 - 17 Таблицы 4.5 СП.; Реестровый номер границы: 44:00-6.650; Вид объекта реестра	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о выдаче сертификата Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025)	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------



				Лист 39
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:			44:07:110902:23	
		границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний объекта "Газопровод-отвод к г.Кострома-2"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991b7871b2ca111b7a37c7d3d5a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 4.2 Лист 40

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 62				
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характеристических точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/3				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	283033.83	1216386.22	-	7.5
2	283048.83	1216386.21	-	7.5
3	283048.84	1216398.21	-	7.5
4	283033.84	1216398.22	-	7.5
1	283033.83	1216386.22	-	7.5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991b7871b2ca111b7a37c7d3d5a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 41

Лист №1

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/4				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	283010.83	1216399.51	-	7.5
2	282986.84	1216400.35	-	7.5
3	282986.32	1216385.36	-	7.5
4	283010.3	1216384.52	-	7.5
1	283010.83	1216399.51	-	7.5

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107527С1А051А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025		
полное наименование должности				
		инициалы, фамилия		

Лист 42

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:			44:07:110902:23	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/5				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282950.17	1216396.19	-	7.5
2	282965.17	1216396.18	-	7.5
3	282965.18	1216408.18	-	7.5
4	282950.18	1216408.19	-	7.5
1	282950.17	1216396.19	-	7.5

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107527С1А051А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025		
полное наименование должности				
		инициалы, фамилия		



Лист 43

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/6				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282919.93	1216397.08	-	7.5
2	282934.93	1216397.07	-	7.5
3	282934.94	1216409.07	-	7.5
4	282919.94	1216409.08	-	7.5
1	282919.93	1216397.08	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991b71b2c3a111b7a37c7d3d5a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 44

Лист № 4

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/7				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282899.86	1216329.23	-	7.5
2	282907.28	1216316.19	-	7.5
3	282917.71	1216322.13	-	7.5
4	282910.29	1216335.16	-	7.5
1	282899.86	1216329.23	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991b71b2c3a111b7a37c7d3d5a78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 45

Лист № 5

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 62				
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/8				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	282876.51	1216357.17	-	7.5
2	282889.27	1216365.05	-	7.5
3	282882.98	1216375.26	-	7.5
4	282870.21	1216367.39	-	7.5
1	282876.51	1216357.17	-	7.5

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
--	--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Лист 46

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/9				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	282879	1216409.09	-	7.5
2	282894	1216409.08	-	7.5
3	282894.01	1216421.08	-	7.5
4	282879.01	1216421.09	-	7.5
1	282879	1216409.09	-	7.5

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
--	--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Лист 47

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:			44:07:110902:23	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/10				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282860.55	1216465.64	-	7.5
2	282875.55	1216465.63	-	7.5
3	282875.56	1216477.63	-	7.5
4	282860.56	1216477.64	-	7.5
1	282860.55	1216465.64	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3091071825A1107A37C1AD50A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 48

Лист № 9

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/11				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282909.26	1216503.8	-	7.5
2	282885.27	1216504.64	-	7.5
3	282884.75	1216489.65	-	7.5
4	282908.73	1216488.81	-	7.5
1	282909.26	1216503.8	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3091071825A1107A37C1AD50A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок				Лист 49
вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:				44:07:110902:23
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/12				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282841.93	1216333.56	-	7,5
2	282854.6	1216341.59	-	7,5
3	282848.17	1216351.72	-	7,5
4	282835.5	1216343.7	-	7,5
1	282841.93	1216333.56	-	7,5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107527С1А0501A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок				Лист 50
вид объекта недвижимости				
Лист № 11 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:				44:07:110902:23
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/13				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282824.49	1216430.86	-	7,5
2	282813.33	1216452.12	-	7,5
3	282800.04	1216445.14	-	7,5
4	282811.22	1216423.91	-	7,5
1	282824.49	1216430.86	-	7,5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107527С1А0501A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Лист 51

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 12 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/14				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282801.86	1216358.28	-	7.5
2	282791.19	1216379.78	-	7.5
3	282777.76	1216373.11	-	7.5
4	282788.42	1216351.62	-	7.5
1	282801.86	1216358.28	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183A1107A37C7A2D5A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 52

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 13 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 62				
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/15				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282756.93	1216416.39	-	7.5
2	282767.83	1216395.01	-	7.5
3	282781.2	1216401.82	-	7.5
4	282770.31	1216423.2	-	7.5
1	282756.93	1216416.39	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183A1107A37C7A2D5A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 53

Лист 33

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 14 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/16				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282756.61	1216444.48	-	7.5
2	282744.69	1216465.31	-	7.5
3	282731.67	1216457.85	-	7.5
4	282743.6	1216437.03	-	7.5
1	282756.61	1216444.48	-	7.5

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107527C1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025)	
полное наименование должности			
		инициалы, фамилия	

Лист 54

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 15 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/17				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	282747.53	1216341.3	-	7.5
2	282739.01	1216363.74	-	7.5
3	282724.99	1216358.41	-	7.5
4	282733.51	1216335.98	-	7.5
1	282747.53	1216341.3	-	7.5

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107527C1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025)	
полное наименование должности			
		инициалы, фамилия	



Лист 55

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 16 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:			44:07:110902:23	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/18				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282729	1216383.95	-	7.5
2	282720.36	1216406.34	-	7.5
3	282706.37	1216400.94	-	7.5
4	282715	1216378.55	-	7.5
1	282729	1216383.95	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309107183A1107A37C7A4D50A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 56

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 17 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/19				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282712.36	1216427.99	-	7.5
2	282701.24	1216449.3	-	7.5
3	282688.76	1216442.69	-	7.5
4	282699.88	1216421.42	-	7.5
1	282712.36	1216427.99	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309107183A1107A37C7A4D50A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок				Лист 57
вид объекта недвижимости				
Лист № 18 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:				44:07:110902:23
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/20				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282792.72	1216293.92	-	7.5
2	282804.88	1216302.71	-	7.5
3	282797.85	1216312.44	-	7.5
4	282785.69	1216303.65	-	7.5
1	282792.72	1216293.92	-	7.5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107527C1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 18.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок				Лист 58
вид объекта недвижимости				
Лист № 19 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:				44:07:110902:23
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/21				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282689.89	1216270.23	-	7.5
2	282704.59	1216273.24	-	7.5
3	282702.18	1216285	-	7.5
4	282687.49	1216281.99	-	7.5
1	282689.89	1216270.23	-	7.5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107527C1AD91A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 18.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Лист 59

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 20 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 62				
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/22				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282679.38	1216327.72	-	7.5
2	282693.86	1216331.62	-	7.5
3	282690.74	1216343.21	-	7.5
4	282676.26	1216339.31	-	7.5
1	282679.38	1216327.72	-	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3091071025A01107A37C74AD50A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 60

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 21 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819							
Кадастровый номер:				44:07:110902:23			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка							
Учетный номер части: 44:07:110902:23/23							
Система координат МСК-44							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	282781.55	1216257.59	-	-			
2	282783.87	1216264.56	-	2.5			
3	282794.84	1216262.96	-	-			
1	282781.55	1216257.59	-	-			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3091071025A01107A37C74AD50A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 61

Лист 01

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 22 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/24				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282692.82	1216221.69	-	-
2	282850.3	1216285.4	-	-
3	283000.77	1216319.33	-	-
4	283071.21	1216333.94	-	-
5	283083.08	1216430.57	-	-
6	283019.1	1216449.63	-	-
7	282918.62	1216462.06	-	-
8	282817.81	1216457.46	-	-
9	282721.39	1216436.4	-	-
10	282656.25	1216410.58	-	-
1	282692.82	1216221.69	-	-

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107247С1САД091A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 62

Лист № 62

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 23 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 62				
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/25				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	283058.43	1216331.29	-	-
2	283071.21	1216333.94	-	-
3	283084.67	1216443.55	-	-
4	283069.67	1216466.78	-	-
5	283068.05	1216464.46	-	-
6	283058.43	1216331.29	-	-

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707100САВ1107247С1САД091A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОСТРОМСКОЙ РАЙОН
СЕРЕДНЯКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:5000

Населенные пункты: д. Средняя, д. Лежнево, д. Становщиково



Протокол
публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки
Середняковского сельского поселения

Дата проведения: 17 февраля 2013 года

Время проведения: 14.00 ч.

Место проведения: Дом культуры по адресу: Костромская область, Костромской район, д. Середняя, ул. Кузьмина, д. 13.

Председатель публичных слушаний: Поляков И.Г. - глава администрации Середняковского сельского поселения.

Секретарь: Чистякова В.В. – ведущий специалист по имущественным и земельным отношениям.

Участники публичных слушаний: депутаты Совета депутатов Середняковского сельского поселения, сотрудники администрации, жители населенных пунктов Середняковского сельского поселения.

Всего 27 человек.

Основание проведения публичных слушаний:

- Постановление главы администрации Середняковского сельского поселения «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Середняковское сельское поселение от 12.12.2012 года № 91.

Тема публичных слушаний: рассмотрение Правил землепользования и застройки Середняковского сельского поселения.

С докладом выступал Полякова И.Г. – главу администрации Середняковского сельского поселения.

Правила землепользования и застройки Середняковского сельского поселения (далее ПЗЗ) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом поселения, Генеральным планом Середняковского сельского поселения (далее - Генеральный план поселения), иными муниципальными правовыми актами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ПЗЗ вводят в Середняковском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования. Разъяснил понятие градостроительного регламента.

Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план поселения и на основании установленных Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и



распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

На карте градостроительного зонирования территории поселения выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

Замечаний и вопросов по проекту Правил землепользования и застройки не поступало.

Предложили: направить проект Правил землепользования и застройки Средняковского сельского поселения на утверждение Совету депутатов Средняковского сельского поселения Костромского муниципального района.

Голосовали:

- «ЗА» - 27 человека;
- «ПРОТИВ» - 0 человек;
- «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

По результатам публичных слушаний большинством голосов приняты решения:

1. Рекомендовать Совету депутатов Средняковского сельского поселения утвердить Правила землепользования и застройки Средняковского сельского поселения.
2. Публичные слушания считать состоявшимися.
3. Опубликовать итоговый документ опубликовать (обнародовать) в общественно-политической газете «Средняковский вестник».

Председатель публичных слушаний



И.Г. Поляков

Секретарь публичных слушаний



В.В. Чистякова

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
Муниципальное образование
Средняковское сельское поселение
Костромского муниципального района
Костромской области

РЕШЕНИЕ

01 апреля 2013 г

№ 11

Об утверждении Правил землепользования
и застройки муниципального образования
Средняковское сельское поселение Костромского
муниципального района Костромской области.

Заслушав Правила землепользования и застройки муниципального образования Средняковское сельское поселение Костромского муниципального района Костромской области, руководствуясь ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Средняковское сельское поселение, учитывая результат публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки в Средняковском сельском поселении назначенных Постановлением главы Средняковского сельского поселения Полякова И.Г. от 12.12.2012года №91, состоявшихся 17 февраля 2013 года в 14.00 Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании Средняковское сельское поселение Костромского муниципального района Костромской области
2. Данное Решение вступает в силу с момента опубликования в общественно-политической газете «Средняковский вестник».

Глава Средняковского сельского
поселения, Председатель Совета депутатов



И.Г. Поляков



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги используемые для расчета стоимости земельного участка

Аналог 1

<https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/310444653/>

Обновлено: сегодня, 11:41 119 просмотров, нет за сегодня, 77 уникальных

Только на Циан

Продается участок, 400 сот.

Костромская область, Костромской район, Самсоновское с/пос, Трифонов поселок [На карте](#)

История цены

5 дек 2024	3 990 000 ₽	+3 010 000 ₽
26 ноя 2024	7 000 000 ₽	

Цена за сотку 9 975 ₽/сот.

+7 910 191-21-48

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Кострома
Документы проверены

На Циан 8 лет Объектов в работе более 2000

РИЕЛТОР
Мария Владимировна Васильева

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 7 банков



Планировка 5 фото

Площадь участка 400 сот.

https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/310444653/



Планировка 5 фото

Площадь участка 400 сот.

Представляю вашему вниманию земельный участок площадью 400 соток в п. Трифонов, расположенный всего в 13 км от г.Кострома и в 300 м от реки Волга. Участок граничит с садоводческим товариществом, поселком Тихий Уголок и санаторием. На границе участка имеются газ и электричество, а до него ведет асфальтированная дорога, с возможностью подъезда с трех сторон. На участке имеются плодовые кустарники и растения, а так же часть участка, засажена газом и травой. Земля относится к категории сельскохозяйственного назначения и разрешено использование для сельскохозяйственного производства. Торг. Доп. описание: водоснабжение: летний водопровод.

Дополнительно оплачивается комиссия с покупателя.
Код пользователя: 114462
Номер в базе: 3706721

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону
+7 910 191-21-48

3 990 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 3 870 300

Цена за сотку 9 975 ₽/сот.

+7 910 191-21-48

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Кострома
Документы проверены

На Циан 8 лет Объектов в работе более 2000

РИЕЛТОР
Мария Владимировна Васильева

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке



https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/310444653/

Обновлено: сегодня, 11:41 • 119 просмотров, нет за сегодня, 77 уникальных

Продается участок, 400 сот.

Костромская область, Костромской район, Самсоновское с/пос, Трифонов поселок. На карте

3 990 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 870 300

10 191-21-48

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Кострома
Документы проверены

Объектов в работе
более 2000

РИЕЛТОР
Мария Владимировна Васильева

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков

Статистика просмотров за последние 10 дней

120 просмотров с даты создания объявления 26.11.2024
6 просмотров за последние 10 дней
78 уникальных просмотров

Планировка

3 фото

Площадь участка
400 сот.

Небезопасно | https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.762452028276257&coordinate_x=4565062.540835396&coordinate_y=565062.540835396

Земельный участок: 44:07:092501:74

Войти

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сос.

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

Дата присвоения: 15.11.2007

Кадастровый номер: 44:07:092501:74

Кадастровый квартал: 44:07:092502

Адрес: Костромская обл, р-н Костромской, п Трифонов

Площадь уточненная: 40 005,82 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства

Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 183 626,71 руб.

Легенда

НСПД 2025

50 м

**Земельный участок**
Дата обновления информации: 22.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	44:07:092501:74
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Костромская обл, р-н Костромской, п Трифоныч отсутствует
Площадь, кв.м	40005.82
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	183626.71
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.04.2023



Кадастровый номер 44:07:092501:74

Дата присвоения
кадастрового номера 15.11.2007

Форма собственности Частная

Характеристики объектаАдрес (местоположение) Костромская обл, р-н Костромской, п Трифоныч
отсутствует

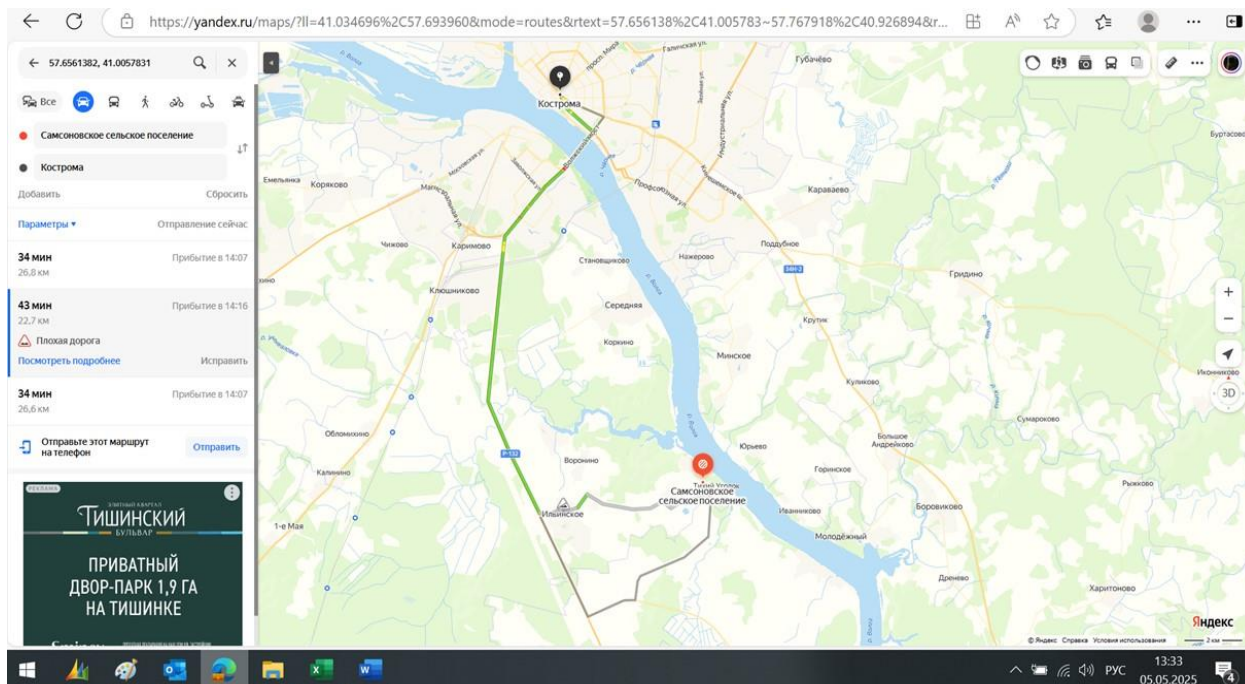
Площадь, кв.м 40005.82

Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения

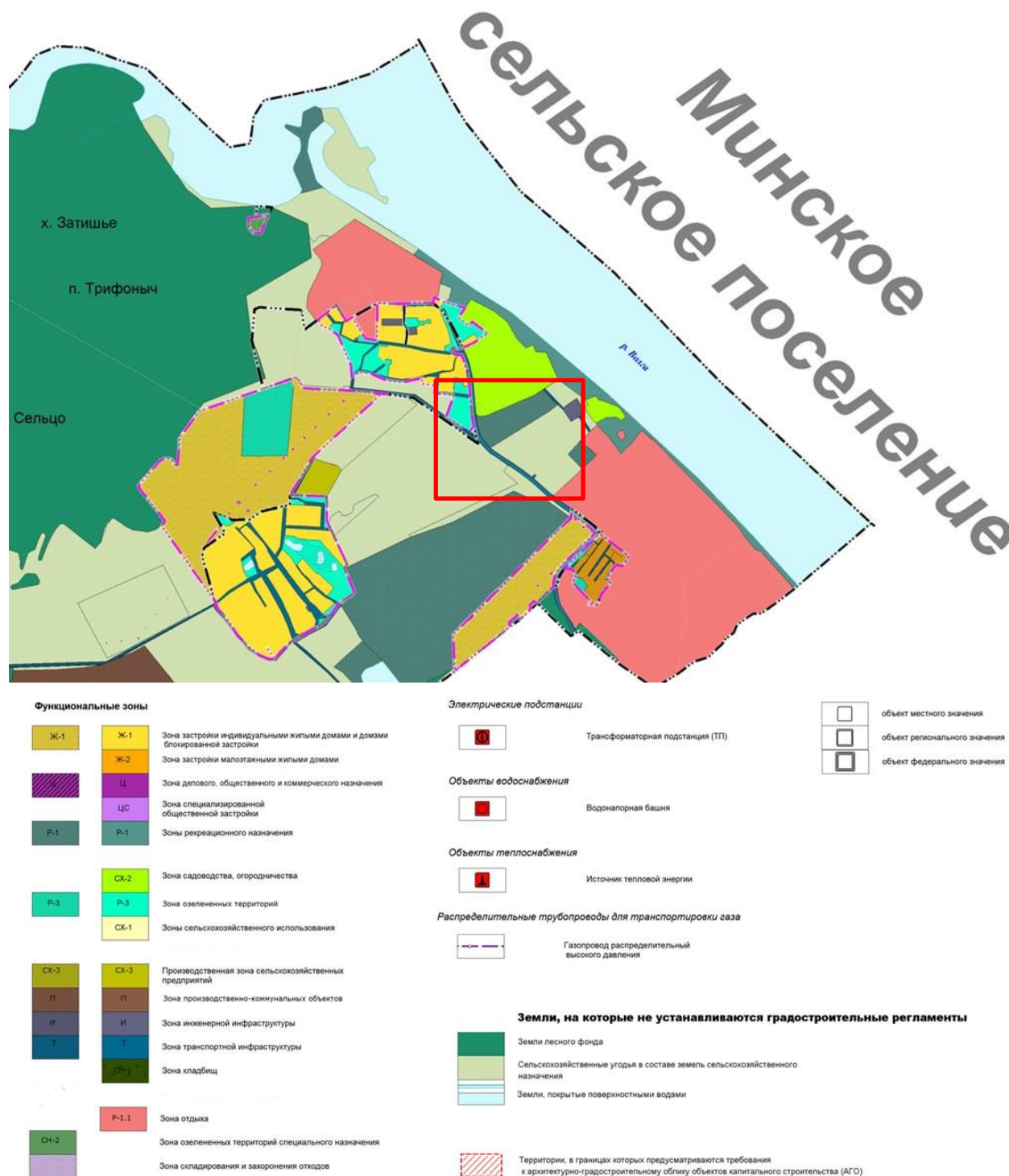
Вид разрешенного
использования Для сельскохозяйственного производства**Сведения о кадастровой стоимости**Кадастровая стоимость
(руб) 183626.71

Дата определения 01.01.2022

Дата внесения 12.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**Вид, номер и дата государственной
регистрации права** Собственность
№ 44:07:092501:74-44/012/2024-3
от 10.04.2024

Дополнительная информация (<https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki.php>)



Аналог 2

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



5 000 000 ₽
8 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 33 574 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 906 522-38-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с августа 2014
Экоклад: -5 кг CO₂

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Авито Путешествия
Более 400 000 квартир, домов и отелей

Об участке
Площадь: 600 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение
Костромская обл., Красносельский р-н, Подольское

Сообщения 1

11:05 05.05.2025

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946

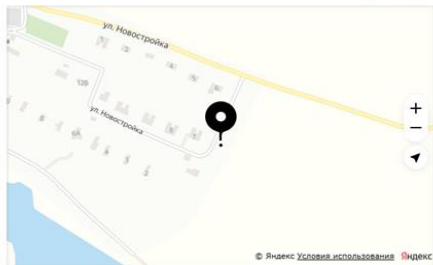
Об участке

Площадь: 600 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Костромская обл., Красносельский р-н, Подольское сельское поселение, с. Подольское

Скрыть карту



Описание

Продам ровный ухоженный земельный участок 6 га с. Подольское красносельский район Костромской области, на границе газ, вода, электричество, граничит с населенным пунктом, в котором несколько магазинов, детский сад, школа, спортивный комплекс, ювелирная мастерская. До р.Волга несколько метров, прекрасный вид, подъезд хороший, дорога рядом. Участок в собственности. Торг.

5 000 000 ₽
8 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 33 574 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 906 522-38-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с августа 2014
Экоклад: -5 кг CO₂

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения 1

11:05 05.05.2025

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946

Описание

Продам ровный ухоженный земельный участок 6 га с. Подольское красносельский район Костромской области, на границе газ, вода, электричество, граничит с населенным пунктом, в котором несколько магазинов, детский сад, школа, спортивный комплекс, ювелирная мастерская. До р. Волга несколько метров, прекрасный вид, подъезд хороший, дорога рядом. Участок в собственности. Торг.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
5 000 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
2 400 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	ВТБ
От 6%	От 6%
От 33 574 Р	От 33 574 Р

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

№ 720143946 · 16 апреля в 11:27 · 2111 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

5 000 000 Р

8 333 Р за сотку
В ипотеку от 33 574 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 906 522-38-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с августа 2014
[Эквивалент - 5 кг СОУ](#)

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Земельный участок: 44:08:041402:77

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Соседи

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	17.07.2008
Кадастровый номер	44:08:041402:77
Кадастровый квартал	44:08:041402
Адрес	Костромская область, Красносельский район
Площадь уточненная	62 299 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	211 816,6 руб.
Удельный показатель	3,4 руб./кв. м

Легенда

11:09 05.05.2025



**Земельный участок**

Дата обновления информации: 22.08.2023

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	44:08:041402:77
Дата присвоения кадастрового номера	17.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Костромская область, Красносельский район
Площадь, кв.м	62299
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	211816.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид объекта
недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

44:08:041402:77

Дата присвоения
кадастрового номера

17.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Костромская область, Красносельский район

Площадь, кв.м

62299

Категория земель

Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного
использования

Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость
(руб)

211816.60

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

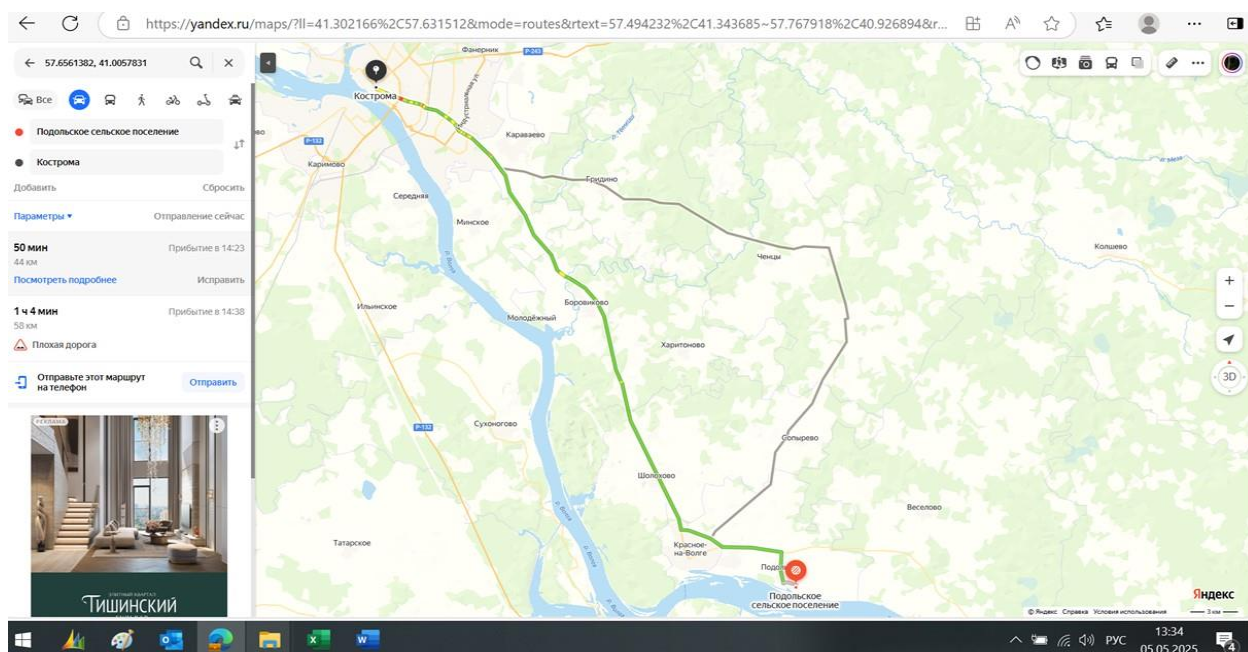
05.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной
регистрации права

Собственность

№ 44-44-01/124/2008-478 от 28.10.2008



Дополнительная информация

(<https://krasnoe.kostroma.gov.ru/upload/medialibrary/474/cnh5r6b44v1bcb06z3zko5o9hebvwn34/Решение%20№1035%20по%20внесению%20изменений%20в%20генплан%20Подольского%20поселения.pdf>)



	Земли водного фонда
	Земли лесного фонда
	Земли сельскохозяйственного использования
	Земли населенного пункта
	Перспективная жилая застройка
	Земли населенного пункта городского поселения поселок Красное-на-Волге
	Производственно-складская территории
	Территория сельскохозяйственных предприятий
	Проектируемая территория сельскохозяйственных предприятий
	Территория кладбища
	Зона ритуальной деятельности захоронения в пределах которой не ведется
	Территория садоводческих некоммерческих товариществ
	Зона рекреации

Аналог 3

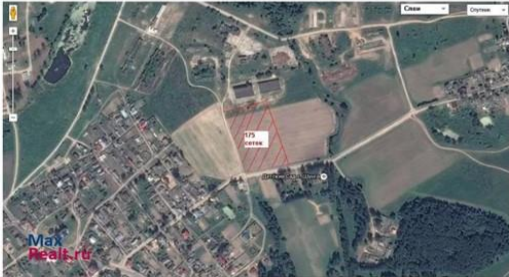
<https://maxrealty.ru/prodam-zemlyu-selхозnaznacheniya-snt-dnp-v-kostrome-selo-shunga-kostromskoy-rayon-o473355>

Земля сельхозназначения(СНТ, ДНП), 175 сот.
Костромская область, Фабричный район, село Шунга, Костромской район 7 км. до Костромы

Леонид
+7(953)667-56-29

2 000 000 рублей

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на МаксРиэлт



1 / 1

Описание
с. Шунга в 8 км от г. Кострома, 500 м от реки, рельеф ровный, все коммуникации по границе участка (газ, вода, электричество в 5м от границы участка). Участок граничит с населённым пунктом.

Параметры объекта
Площадь участка: 175 сот. Удалённость от города: 7 км

Рекомендуем

Совместная аренда квартир в Костроме
14 Февраля 2020

Квартеля ру Кострома: отзывы
9 Февраля 2023

Сайты недвижимости Кострома
28 Апреля 2020

Где недорого купить двери в Костроме?
25 Мая 2020

Что можно изменить в Костроме, для того чтобы жить как люди?
30 Апреля 2020

Дешёвый ночлег Кострома
12 Февраля 2020

Чёрный список гадалок Костромы
8 Марта 2023

Как снять квартиру в Костроме на сайте циян на длительный срок без риэлтора?
7 Февраля 2020

Аренда квартир в Костроме на авито на длительный срок без посредников
21 Января 2020

Политология Кострома

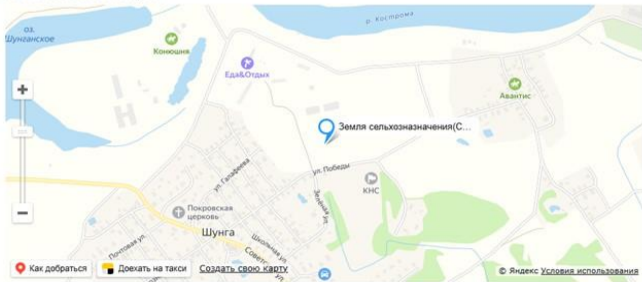


1 / 1

Описание
с. Шунга в 8 км от г. Кострома, 500 м от реки, рельеф ровный, все коммуникации по границе участка (газ, вода, электричество в 5м от границы участка). Участок граничит с населённым пунктом.

Параметры объекта
Площадь участка: 175 сот. Удалённость от города: 7 км

Расположение на карте



Отзывы
Пока еще никто не оставил отзыв

Оставить отзыв

Костромы
8 Марта 2023

Как снять квартиру в Костроме на сайте циян на длительный срок без риэлтора?
7 Февраля 2020

Аренда квартир в Костроме на авито на длительный срок без посредников
21 Января 2020

Подслушано Кострома, сплетни
10 Мая 2020

Вопрос к застройщику
20 Мая 2020

У риэлторов по аренде жилья стало меньше работы
27 Сентября 2019

Мошенники ООО БДС Мегалополис, типа аренда жилья. Развод на деньги и не более
23 Апреля 2020

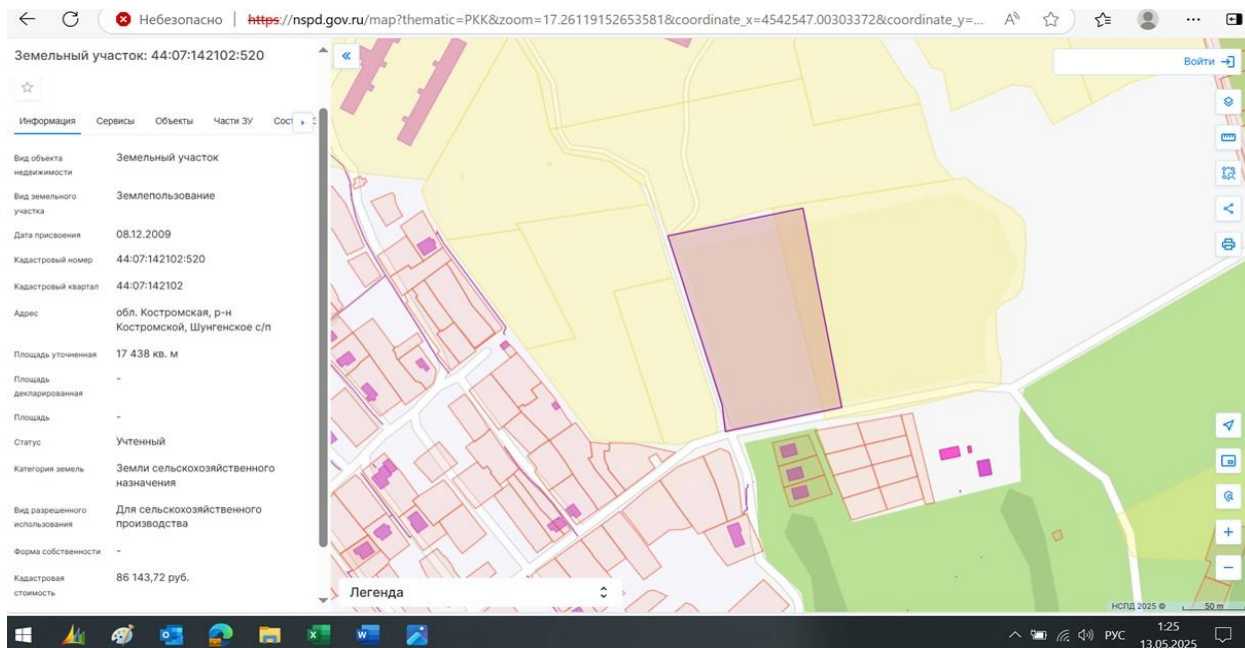
Наглые риэлторы
18 Февраля 2020

Самые популярные дома в строительстве 2020 года
9 Апреля 2021

Евгений 9773334216
1 Декабря 2020

Срочно требуется модератор





Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	44:07:142102:520
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Костромская, р-н Костромской, Шунгенское с/п
Площадь, кв.м	17438
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	86143.72
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 44-44-01/093/2014-892 от 18.12.2014
---	--

Дополнительная информация (<https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki.php>)



Условные обозначения

Территориальные зоны

- Ж2 - Зона застройки малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами
- Ж3 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- ОД7 - Зона объектов религиозного назначения
- П1 - Зона объектов производственно-делового и складского назначения
- П2 - Зона производственных и складских объектов IV и V классов опасности
- П3 - Зона производственных и складских объектов III класса опасности
- Т1 - Зона объектов автомобильного транспорта
- СХ1 - Зона ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства
- СХ2 - Зона объектов агропромышленного комплекса IV и V классов опасности
- СХ4 - Зона ведения сельского хозяйства
- Р3 - Зона объектов санаторного лечения и отдыха
- ОТ1 - Зона отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности
- СП1 - Зона кладбищ и крематориев
- СП2 - Зона санитарно-технических сооружений, объектов размещения отходов производства и потребления

Границы

- Граница сельского поселения
- Границы соседних поселений
- Границы населенных пунктов



Аналог 4

https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast_nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_7285465755?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRVTZhdGVjVGgyUDltVDNZIjt9QpDzqj8AAAAA

https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast_nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_7285465755?context=H4...

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



4 990 000 ₽
9 980 ₽ за сотку
В ипотеку от 33 532 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 984 239-32-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с июля 2013

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Авито
Бонусы
для вашего бизнеса
Скидки и привилегии от партнёров Авито

Перейти

Об участке

Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Костромская обл., Судиславский р-н, Расловское сельское

Сообщения

https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast_nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_7285465755?context=H4...

Об участке

Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Костромская обл., Судиславский р-н, Расловское сельское поселение, д. Калинки

Скрыть карту



Описание

Продам земельный участок 5 гектар, участок находится в судиславском районе в 300 метров от границы костромского района, земли сельскохозяйственного назначения. Участок ровный, обработанный. Трава сеяная, будет хороший газон. Имеет свой подъезд (всего 2 подъезда с двух сторон), граничащий с д. Калинки у федеральной трассы. На участке есть электрический столб с электроэнергией 220/380 вольт. Газ в 20 метрах. В деревне есть магазин, медпункт, почта, пункт выдачи озов, пилорама. Место

4 990 000 ₽
9 980 ₽ за сотку
В ипотеку от 33 532 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 984 239-32-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с июля 2013

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

12:56 07.05.2025

https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast_nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_7285465755?context=N4...

районе в 300 метров от границы костромского района, земли сельскохозяйственного назначения. Участок ровный, обработанный. Трава сеяная, будет хороший газон. Имеет свой подъезд (всего 2 подъезда с двух сторон), граничащий с д. Калинки у федеральной трассы. На участке есть электрический столб с электроэнергией 220/380 вольт. Газ в 20 метрах. В деревне есть магазин, медпункт, почта, пункт выдачи озов, пилорама. Место хорошее. Рядом река Берёзовка в 300 метрах и река Покша в 1 км. Чистый воздух, грибы, ягоды.

4 990 000 Р
9 980 Р за сотку
В ипотеку от 33 532 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 984 239-32-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 4 990 000 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р
Первый взнос: 2 397 000 Р
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ
От 6%
От 33 532 Р

ВТБ
От 6%
От 33 532 Р

Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку

Переход к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 7285465755 - 2 мая в 22:26 - 54 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

12:57
07.05.2025

Небезопасно | https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.243985988919327&coordinate_x=4595480.868969328&coordinate_y=...

Земельный участок: 44:21:061401:504

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сос...

Вид объекта: Земельный участок
Вид земельного участка: Землепользование
Дата присвоения: 13.02.2013
Кадастровый номер: 44:21:061401:504
Кадастровый квартал: 44:21:061401
Адрес: Костромская обл, р-н Судиславский, с/п Расловское
Площадь уточненная: 50 000 кв. м
Площадь декларированная: -
Площадь: -
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования: для ведения крестьянского фермерского хозяйства
Форма собственности: Частная
Кадастровая стоимость: 117 500 руб.

Легенда

Ноябрь 2025

12:57
07.05.2025



**Земельный участок**

Дата обновления информации: 18.11.2024

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	44:21:061401:504
Дата присвоения кадастрового номера	13.02.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Костромская обл, р-н Судиславский, с/п Расловское
Площадь, кв.м	50000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения крестьянского фермерского хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	117500.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.12.2022



Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	44:21:061401:504
Дата присвоения кадастрового номера	13.02.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

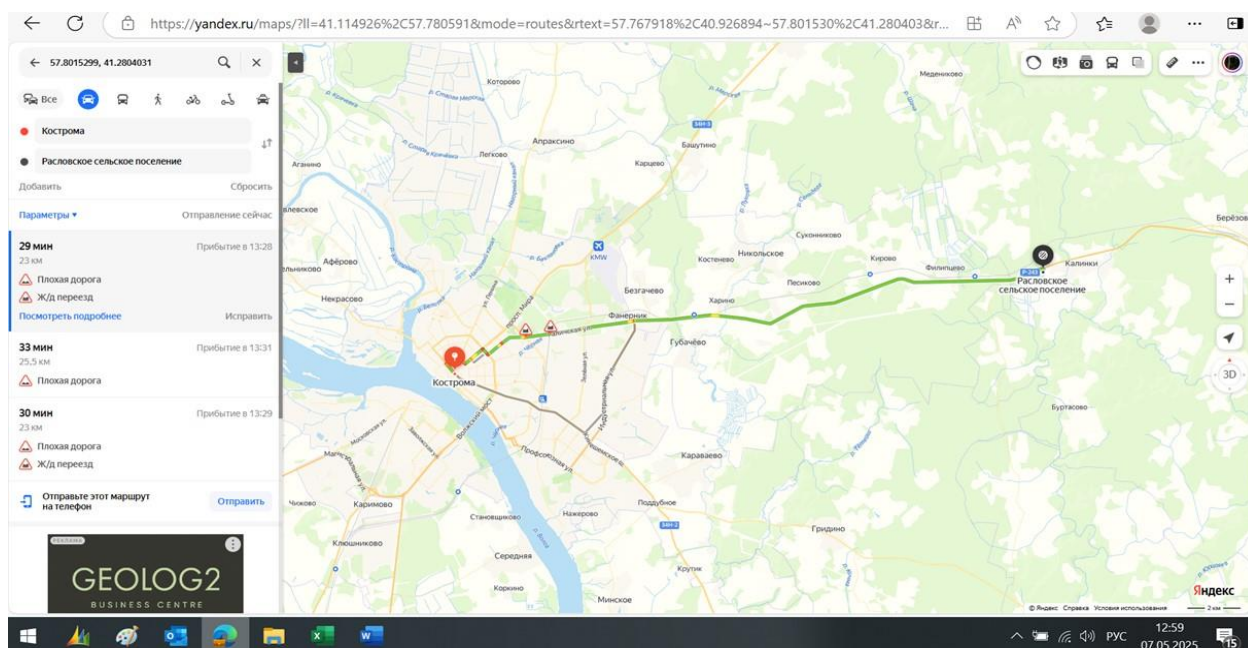
Адрес (местоположение)	Костромская обл, р-н Судиславский, с/п Расловское
Площадь, кв.м	50000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения крестьянского фермерского хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

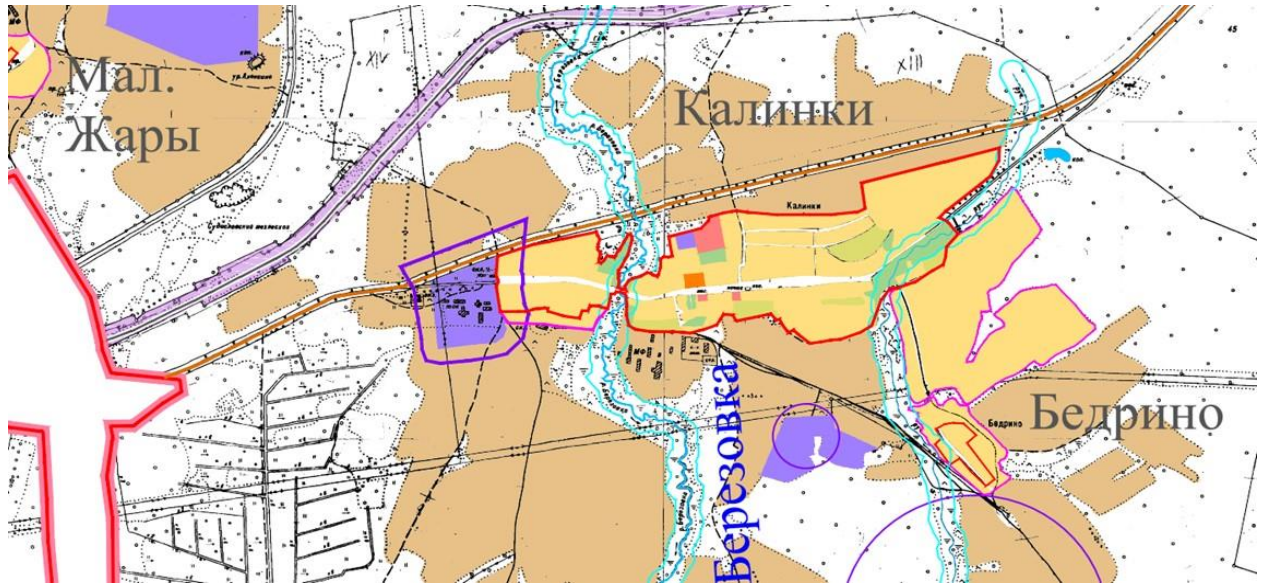
Кадастровая стоимость (руб)	117500.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 44:21:061401:504-44/012/2022-2 от 27.06.2022
--	--



Дополнительная информация (<https://sudislavl.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki.php>)



Наименование территориальных зон:

	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки Кодовое обозначение: 2.1; 2.2
	Зона малоэтажной смешанной жилой застройки в 2-3 этажа Кодовое обозначение: 2.1; 2.2; 2.1.1; 2.7
	Зона обслуживания и деловой активности 3.1; 3.2; 3.3; 3.6; 3.8; 4.4;
	Зона здравоохранения Кодовое обозначение: 3.4; 3.4.1
	Зона объектов образования и просвещения 3.5
	Производственно коммунальная зона Кодовое обозначение: 6.1; 6.6; 6.9; 6.8
	Зона инженерной инфраструктуры Кодовое обозначение: 3.1
	Природно-рекреационные зоны Кодовое обозначение: 5.0
	Земли сельскохозяйственного использования Кодовое обозначение: 1.1-1.18
	Зона размещения военных и режимных объектов ограниченного доступа Кодовое обозначение: 8.1; 8.4
	Объекты придорожного сервиса Кодовое обозначение: 4.9.1
	Зона сельскохозяйственных угодий Кодовое обозначение: 13.1; 13.2
	Зона объектов железнодорожного транспорта (в пределах полос отвода железной дороги). Кодовое обозначение: 7.1
	Земли особоохраняемых природных территорий
	Зона кладбищ Кодовое обозначение: 12.1
	Зона специального назначения Кодовое обозначение: 12.2; 6.6

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

14.3. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 85. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 86. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	11,5%	31,3%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	12,8%	33,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	12,1%	33,3%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	15,6%	37,0%



Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Таблица 362. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	10,2%	23,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	8,8%	21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	12,3%	27,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	8,1%	19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5%	25,1%

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda>

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgo...>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					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	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
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	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, 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	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП ¹ 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	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
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	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
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	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- А группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г.



Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



Зависимость удельной цены земельных участков
сельскохозяйственного назначения от удаленности от областного
центра, расширенный интервал

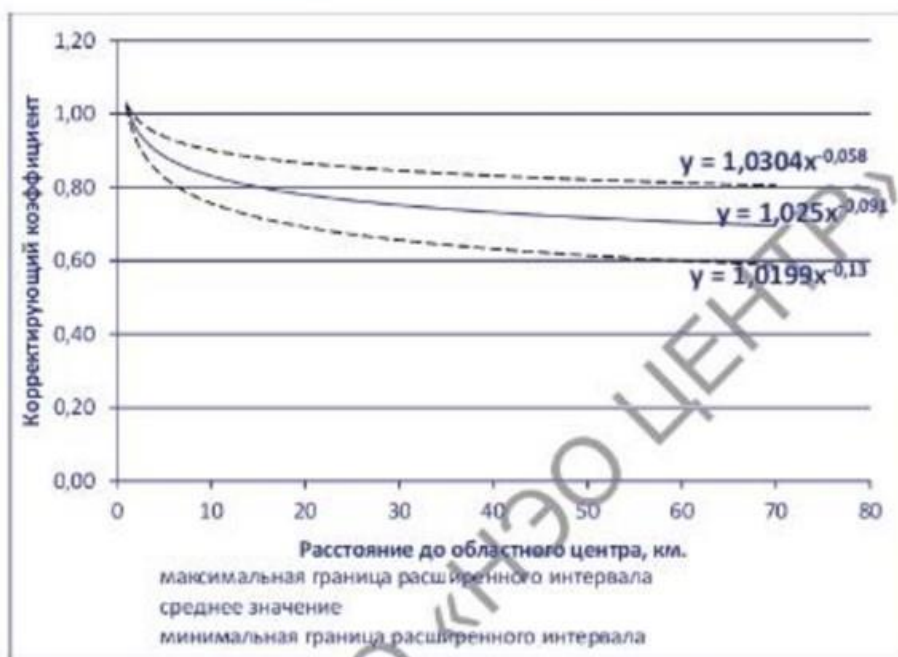


Рис. 21. Зависимость удельной цены земельных участков
под многолетние насаждения от удаленности от
областного центра, усредненные данные по России.
Расширенный интервал.



Корректировка на общую площадь земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

Земельные участки под многолетние насаждения

Зависимость удельной цены земельных участков
сельскохозяйственного назначения от площади,
доверительный интервал

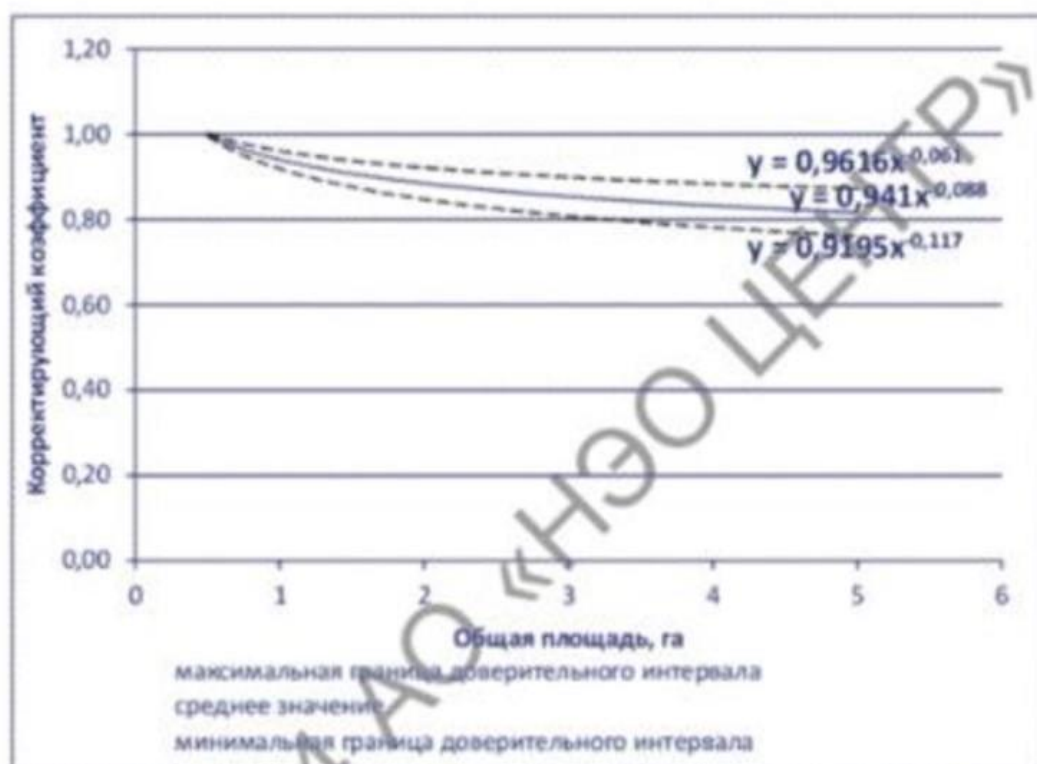


Рис. 55. Зависимость удельной цены земельных участков под многолетние насаждения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Минимальная площадь, которой ограничивается данная модель 0,5 га.

Корректировка на вид разрешенного использования

Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

Значения корректировок, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 63. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,84	0,92

Значения корректировок, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,76	0,84



Значения корректировок, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 69. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,89	0,85	0,94

Значения корректировок, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,80	0,75	0,85

Сроки ликвидности

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda>

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.04.2025 г.)- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	6	5	6	8
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	23	13	11	13	17
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	8	25	15	12	15	20

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Безрисковая ставка

Выбрать дату:

08.05.2025



Значения КБД Московской биржи 08.05.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	20,29	19,04	18,23	17,7	16,81	16,41	16,02	15,83	15,72	15,66	15,64	15,64

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Neo

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

" 4 " мая 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №12 от 29.04.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 11.10.2019 г. между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

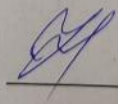
(должность)

(фамилия, инициалы)

произвели осмотр объекта оценки: земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 90 000 кв. м, кадастровый номер: 44:07:110902:23, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"

 Крестина Е.А.

Neo

Дата проведения осмотра: "4" мая 2025 г.

Окружающая застройка: ЛЭП, р. Волга, лес, индивидуальная жилая застройка

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта
(высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): общественный наземный транспорт до населенного пункта д. Середняя (около 1,5 км до остановки "Середняя")

Внешнее благоустройство территории: участок не благоустроен

Дополнительные примечания:

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника)



ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 8. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 9. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 10. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 11. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 12. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 13. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 14. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Организация, сотрудник		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 АО "НЭО ЦЕНТР" АКУЛИН АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0228DBA80041B1E2994ADA9F4D 7A1BC1EC с 28.03.2024 13:04 по 28.06.2025 13:04 GMT+03:00	15.05.2025 11:25 GMT+03:00
	Подпись соответствует файлу документа			