



г. Тула, пр-т Ленина, 57/ул. Л. Толстого, 114 б, к. 12, т./ф.: (4872) 308-428.

Панферова Анна Геннадьевна
Индивидуальный предприниматель
ОГРН 314715433900032

ОТЧЕТ № МК-78/1

**по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды
(ежегодный размер арендной платы) земельного участка**

земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:3186, общей площадью 1507 кв.м., категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Блокированная жилая застройка, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лейт. Катина

Заказчик: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

Исполнитель: ИП Панферова Анна Геннадьевна

Дата определения стоимости: 01.11.2024г.

Дата составления отчета: 01.11.2024г.

г. Тула 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Задание на оценку	4
1.2.	Сведения о Заказчике и сведения об Оценщике	4
1.3.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	5
1.4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	5
1.5.	Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	6
2.	Анализ рынка объекта оценки внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	8
2.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей оценке	8
2.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	10
2.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.	12
2.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	12
3.	Анализ наиболее эффективного использования	12
4.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	13
4.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	15
4.2.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из них. Отказ от использования подхода к оценке.	15
4.3.	Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	18
4.4.	Согласование результатов оценки	23
	Приложение № 1	24
	Информация об объектах-аналогах, используемых в рамках сравнительного подхода.	
	Приложение 2	25
	Документы оценщика	

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

На основании Муниципального контракта № 0335300000224000078 на услуги по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка от 15.04.2024 г. ИП Панферовой А.Г. оказаны услуги по оценке ежегодного размера арендной платы земельного участка:

земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:3186 , общей площадью 1507 кв.м., категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Блокированная жилая застройка, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лейт. Катина

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта оценки.

Оценка объекта произведена по состоянию на: 01.11.2024г.

Развернутая характеристика объекта, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки его рыночной стоимости содержатся в предлагаемом Вашему вниманию отчете об оценке, который приводится ниже.

Цель оценки: оценка рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

Ежегодный размер арендной платы	1 135 444 (один миллион сто тридцать пять тысяч четыреста сорок четыре) рубля, НДС не облагается¹.
--	--

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями федеральных стандартов оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200), ФСО №7 (утвержден приказом от 25 сентября 2014 года № 611 Минэкономразвития России); стандартами и правилами оценки СМАО; правилами деловой и профессиональной этики СМАО.

В соответствии с основными принципами оценки оценщик является независимым. Размер вознаграждения за данную работу не зависит от результатов оценки. У оценщика нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета.

Если у Вас возникнут, какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику.

С уважением,
А.Г. Панферова _____

М.П.

¹ Пп. 6 п. 2 ст. 146 гл. 21 части II налогового кодекса РФ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Муниципальный контракт № 033530000224000078 на услуги по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка от 15.04.2024 г.
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:3186, общей площадью 1507 кв.м., категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Блокированная жилая застройка, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лейт. Катина
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности отсутствует Субъект права: Государственная собственность (неразграниченная)
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности отсутствует
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²):	оценка рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка для определения начальной цены предмета торгов при проведении аукционов
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость
Дата оценки	01.11.2024г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Не предоставлены
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Отсутствуют. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в бумажном виде
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Иные расчетные величины	Не применялись.

1.2. Сведения о Заказчике и сведения об Оценщике

<i>Сведения о Заказчике</i>	
Организационно-правовая форма	Учреждение
Наименование	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Местонахождение	236040, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КАЛИНИНГРАД, ПЛ. ПОБЕДЫ, Д.1, ---, ---
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1023900592759 дата регистрации 14.05.1998 г.
<i>Сведения об Оценщике</i>	
Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Панферова Анна Геннадьевна
Место нахождения	300044, г. Тула, ул. Пороховая, д. 1
ОГРН, дата присвоения	314715433900032 от 05.12.2014
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СМАО (адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)), Свидетельство № 2030 от 04.03.2008г.
Адрес электронной почты	bonitet@yandex.ru
Контактный телефон	(910)588-08-00

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования	Тверской государственный университет, диплом о высшем образовании, по направлению «Прикладная математика и информатика» АВБ 0109222, выдан 02.07.1999 г., регистрационный номер 698. Тульский государственный университет, диплом о высшем образовании, по специальности «Юриспруденция» ДВС 0661931, выдан 11.07.2002, регистрационный номер 1249
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Ярославский институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности, диплом о профессиональной переподготовке, по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №819672, выдан 16.07.2005г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего повышение квалификации в области оценочной деятельности	НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)», направление - оценочная деятельность, Свидетельство о повышении квалификации от 01.03.2008 года, регистрационный номер 0037 НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», направление - оценочная деятельность, Свидетельство о повышении квалификации от 23.04.2011 года, регистрационный номер 0112 НОО ВПО НП «Тульский институт экономики и информатики», направление - оценочная деятельность, Свидетельство о повышении квалификации от 20.04.2014 года, регистрационный номер 1132
Сведения о квалификационном аттестате «Оценка недвижимости» в области оценочной деятельности	№ 043758-1 от 06.09.2024 г.
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной оценочной деятельности оценщика застрахована в АО «Альфа Страхование», страховой полис 0991R/776/20079/24, период страхования с 12.03.2024г. по 11.03.2025г. страховая сумма 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С июля 2005 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались

1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Оценка объекта выполнена в полном соответствии с требованиями:

- Гражданского кодекса Российской Федерации
- Земельного кодекса РФ
- Федерального закона Российской Федерации №135 от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями и дополнениями).

- федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- федерального стандарта оценки №7, утвержденного приказом от 25.09.2014 № 611 Минэкономразвития РФ
- Стандартами и правилами оценки СМАО; правилами деловой и профессиональной этики СМАО
- Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Оценщик является членом СМАО. В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

1.5. Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

Документы, используемые Оценщиками, устанавливают количественные и качественные характеристики объекта оценки. Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

В настоящей работе использовалась информация, полученная с публичной кадастровой карты, информация о состоянии рынка типичной недвижимости, данные визуального осмотра.

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету): указаны в п. 1.1. Задание на оценку, пункт - Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки

Проанализировав всю имеющуюся у оценщика информацию об Объекте оценки, его можно охарактеризовать следующим образом:

Объект оценки расположен в Калининградской области

Калининградская область — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Расположена в Центральной Европе.

На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15 125 км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов). Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы, но соединена с ней морем (но не являлась эксклавом включавшего Россию союзного государства — СССР). Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует *Калининградский экономический район*. В пределах области находится крайняя западная точка России.

Население — 1 032 343 чел. (по данным 2023 года). Административный центр — Калининград.

Административно-территориальное устройство

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Калининградской области», субъект РФ включает объекты административно-территориального деления (административно-территориальные единицы): 8 городов областного значения, 3 внутригородских административных района города областного значения Калининград, 1 посёлок городского типа областного значения, 13 административных районов, 14 городов районного значения, 2 посёлка городского типа районного значения.

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Экономика области.

Экономика области тесно связана с морем. Роль области велика как в рыболовстве страны, так и в реализации торгово-экономических экспортно-импортных связей. За короткий срок своего существования Калининградская область стала высокондустриальной с развитым сельским хозяйством. Основными отраслями рыночной специализации области являются рыбная, машиностроительная, целлюлозно-бумажная и янтарная.

Рыболовный флот и рыбообрабатывающая промышленность дают треть всей промышленной продукции. На область приходится 10 % улова рыбы и 10,4 % производства рыбных консервов страны. Лов рыбы ведется в водах Балтийского моря и Атлантического океана. Основные промысловые рыбы — салака, треска, килька, угорь. Работают рыбоконсервные комбинаты и холодильные установки.

Машиностроительные предприятия дают стране саморазгружающиеся вагоны — думпкары для перевозки угля и руды, башенные краны, автопогрузчики, дорожно-строительные машины, судовое оборудование. Работают предприятия по ремонту судов, производству бумагоделательного, торгового и коммунального оборудования.

Электротехническая промышленность специализируется на производстве микродвигателей, светотехнической и электросварочной арматуры.

Целлюлозно-бумажная и деревообрабатывающая отрасли промышленности, занимающие видное место в хозяйственном комплексе области, работают на привозной древесине (из Карелии и Архангельской области).

Промышленность по добыче и обработке янтаря. Весь янтарь, добываемый и обрабатываемый в России, приходится на Калининградскую область. В районе поселка Янтарный разведаны и эксплуатируются самые крупные в мире месторождения янтаря. На комбинате, построенном в этом поселке, изготавливаются янтарный лак, диэлектрические изоляторы, изделия прикладного искусства, отправляемые во многие районы страны и на экспорт.

Профилирующие отрасли *сельского хозяйства* — молочно-мясное скотоводство, мясное и беконное свиноводство и птицеводство. Область располагает богатыми естественными кормовыми угодьями — лугами, пастбищами. В посевной площади первое место занимают зерновые — главным образом озимая пшеница, рожь и ячмень. На втором месте — однолетние и многолетние травы и корнеплоды. Из технических культур возделывается свекла на корм скоту. В последние годы большое внимание уделяется садоводству.

Мясная и маслодельная промышленность перерабатывает местное сырье.

Основные направления структурных сдвигов в промышленности области связаны с сокращением доли отдельных производств, ориентирующихся на привозное сырье.

Крупнейшим промышленным центром области является Калининград — незамерзающий порт на Балтийском море, одна из основных рыболовных баз страны. В городе размещается большая часть промышленных предприятий области, в том числе

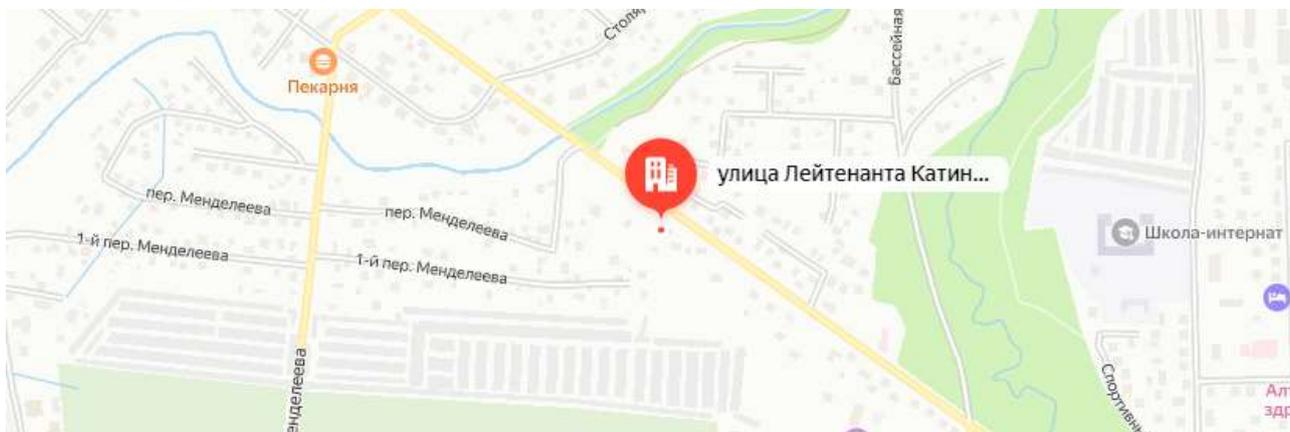
машиностроительные заводы, выпускающие оборудование для рыболовного флота, портовые и башенные краны, судовые запасные части, автопогрузчики, судоремонтные предприятия, целлюлозно-бумажные комбинаты. Имеются рыбоконсервные, мясные и молочные заводы.

Выросли новые промышленные центры: Советск (целлюлозно-бумажный комбинат, завод промышленного судостроения, картонная и мебельная фабрики), Черняховск (деревообрабатывающий комбинат, завод «Автокоммунаш» и др.). Большое значение для области имеют климатические приморские курорты, среди которых выделяются Светлогорск и Зеленоградск.

В 1991 г. на территории области основана свободная экономическая зона «Янтарь». Социально-экономическое развитие Калининградской области, изолированной от остальной территории Российской Федерации, во многом определяется ее формированием. Важнейшую роль при этом играют банки, страховые и инвестиционные компании. Местные органы власти наладили экономические связи с соседними государствами — Белоруссией, Литвой, Польшей и Германией. Это сотрудничество вполне соответствует целям свободной экономической зоны и способствует ее становлению и развитию.

Источник информации: https://studref.com/390956/ekonomika/kaliningradskaya_oblast

Рис. 1 Местонахождение объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рис. 3 Расположение объекта оценки на кадастровой карте



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Таблица 1. Характеристика земельного участка

Адрес (местоположение) объекта:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Лейт. Катина
Кадастровый номер	39:15:000000:3186
Площадь участка, кв.м.	1507 кв.м.
Кадастровая стоимость, руб.	4 442 168,83
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности отсутствует Субъект права: Государственная собственность (незграниченная)
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности отсутствует
Данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки (балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Не предоставлены Заказчиком
Экспликация земельного участка	Публичная кадастровая карта, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ , выписка из ЕГРН
Категории земель	Земли населенных пунктов
Престижность (привлекательность) района	средняя, инфраструктура развита средне, социально-значимые объекты удалены незначительно
Ближайшее окружение	Рядом с объектом оценки располагается – индустриальная застройка, объекты, аналогичные объекту оценки. Подъездные пути – асфальт. Транспортная доступность – автомобиль, автобус. Обеспеченность общественным транспортом средняя.
Разрешенное использование	По документу: Блокированная жилая застройка
Фактическое использование	Не используется
Форма земельного участка	неправильная, многоугольник
Сведения о зонировании	Нет данных
Сведения об объектах культурного наследия и ограничений в использовании	Вне границ историко-культурного назначения, объекты культурного наследия не зарегистрированы
Наличие улучшений	Нет данных
Наличие инженерных коммуникаций	нет
Риск затопляемости	не выявлен
Ограничения и обременения	нет данных
Подземные воды	нет данных

Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Специфика объекта оценки предполагает отсутствие физического износа, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Устареваний нет.
--	--

Источник: Данные предоставлены заказчиком согласно заданию на оценку, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, данным визуального осмотра

Анализ достаточности информации:

Оценщиком была собрана вся возможная информация из открытых источников информации, имеющаяся и доступная в период проведения оценки средствами, которыми оценщик располагал. Эта информация позволяет осуществить из всей сформированной оценщиком «генеральной совокупности данных» выбор объектов-аналогов, максимально сопоставимых с объектом оценки; а также извлечь данные, необходимые для применения методов оценки. Оценщик считает, что собранная им информация достаточна для определения стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации:

Проанализировав информацию, имеющуюся в распоряжении оценщика, оценщик делает вывод, что данная информация является достоверной и поэтому может быть использована в расчетах для целей определения стоимости объекта оценки.

2. Анализ рынка объекта оценки внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей оценке

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяженность границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-апр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-май 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,4
5	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6	Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3	+1,2
7	Строительство (объём СМР) - 4 974,7 млрд. руб.	+8,7	+4,6
8	Введено в эксплуатацию общей площади зданий:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв.м.	+7,5	+1,3
9	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,4
10	Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.	-0,6	-0,2
11	Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.	+6,4	+9,3
12	Объём платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.	+4,4	+4,0
13	Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.	+10,2	+5,1
14	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+18,5
	- потребительская	+5,9	+7,8

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-апр 24/23. %
15	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24	+23,4	+22,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+26,1
17	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24	+23,9	+20,9
18	Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
19	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
20	Государственный внешний долг, на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
21	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
22	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	58,95	87,95
23	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	87,13

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларovou систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов,

строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности рубля](#), его [девальвации](#) и высокой [вероятности дефолта США](#) и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2024 года.

2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

По мнению Оценщиков на земельном рынке можно выделить следующие сегменты:

1. Согласно положений ст.7 ЗК РФ все земли в Российской Федерации по своему целевому назначению делятся на 7 категорий:

• **Земли сельскохозяйственного назначения.** В эту категорию входят земли, расположенные за пределами населенных пунктов и определенные для использования в нуждах сельского хозяйства.

В категории земель сельскохозяйственного назначения входят:

собственно сельскохозяйственные угодья – сенокосы, пашни, плодовые сады, пастбища и др.;

земли, отведенные под внутрихозяйственные дороги и коммуникации;

земли, отведенные для создания зон древесно-кустарниковой растительности в целях защиты от воздействия негативных природных и техногенных факторов;

земли, окружающие замкнутые водоемы;

земли, занятые зданиями и сооружениями, используемыми в целях хранения и переработки сельхозпродукции.

Земли сельскохозяйственных угодий имеют приоритетный статус и подлежат особой охране. Земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены для нужд промышленности или иных несельскохозяйственных нужд. В этом случае предоставляются земли, непригодные для сельскохозяйственного производства, либо земли сельхозугодий максимально худшего качества в соответствии с их кадастровой стоимостью.

• **Земли населенных пунктов.** В эту категорию входят земли, расположенные в черте населенных пунктов (городов, сел, поселков и т.д.) и предназначенные для застройки или размещения инфраструктуры этих населенных пунктов.

Целевое назначение земель этой категории определяется местоположением того или иного участка в той или иной территориальной зоне населенного пункта. Согласно ЗК РФ в населенных пунктах выделяют следующие территориальные зоны:

- жилые;

- производственные;

- общественно-деловые;

- рекреационные;

- зоны инженерных и транспортных инфраструктур;

- специального назначения;

- иные.

Для каждой из этих зон существуют собственные регламенты, определяющие правовой режим и целевое использование расположенных в этих зонах земельных участков. *Для всех участков, которые расположены в пределах одной территориальной зоны, действует единый регламент целевого использования. Этот регламент обязателен к выполнению всеми собственниками, арендаторами и пользователями земельных участков вне зависимости от формы собственности на эти участки.*

В соответствии с Земельным Кодексом РФ участки и расположенные на них объекты при несоответствии их параметров предельным значениям, прописанным в регламенте, или при несоответствии их профиля перечню разрешенных типов использования могут быть запрещены к использованию органами местного самоуправления.

Территориальные зоны, расположенные вне черты городов, но при этом составляющие с этим городом единую природную, социальную и хозяйственную инфраструктуру и не находящиеся в составе земель других населенных пунктов, считаются пригородными. В составе пригородных земель различают:

- зоны сельскохозяйственного назначения;
- зоны отдыха населения;
- зоны развития города.

• **Земли промышленности и иного назначения.** В эту категорию входят земли, используемые для нужд различных отраслей промышленности, энергетики, транспорта, а также иного специального назначения. Важной особенностью этой категории земель становится то, что многие участки, имеющие данное целевое назначение, окружены охранными, санитарными и иными зонами с особыми условиями использования. Эти условия ограничивают права всех землепользователей вне зависимости от формы собственности.

• **Земли особо охраняемых территорий.** К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

• **Земли лесного фонда. Земли водного фонда. Земли запаса.**

В эту категорию входят земли для ведения лесного хозяйства, земли, на которых расположены водные объекты и водоохранные зоны. А также земли государственной или муниципальной собственности, которые в настоящий момент никак не использованы – это земли запаса. *Предоставление земель запаса физическим или юридическим лицам возможно только после перевода этих земель в другую категорию.*

2. Вид разрешенного использования земель. Каждая из представленных выше категорий земель имеет свой индивидуальный список видов разрешенного использования.

То, к какой именно категории будет отнесен тот или иной земельный участок, определяется:

- *правительством РФ – для земель, находящихся в федеральной собственности;*
- *органами власти субъектов федерации – для земель, находящихся в собственности этих субъектов, а также земель, состоящих в частной или муниципальной собственности, в том числе и в отношении земель сельскохозяйственного назначения;*
- *органами местного самоуправления – для муниципальных земель и земель, находящихся в частной собственности, кроме земель сельскохозяйственного назначения.*

Также вышеназванные властные структуры имеют право перевода земель из одной категории в другую в отношении всех земель, попадающих под их юрисдикцию.

Любой из видов целевого использования, разрешенный классификатору³ для данной категории и подкатегории земель, может осуществляться без получения каких-либо дополнительных разрешений или процедур согласования.

В тех же случаях, когда целевое назначение конкретного участка земли не предусматривает осуществление планируемого вида деятельности (например, ИЖС), можно обратиться в соответствующие властные органы за получением разрешения на изменение целевого назначения.

В том случае, если в отношении данной территориальной зоны действуют регламенты, предусматривающие соответствующий вид деятельности, такое разрешение получить существенно легче, чем инициировать процедуру перевода участка земли в другую целевую категорию.

Виды разрешенного использования:

Сельскохозяйственное использование (включает в себя растениеводство, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, сельскохозяйственное производство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники, обеспечение сельскохозяйственного производства)

Жилая застройка

Общественное использование объектов капитального строительства

Для индивидуальной жилой застройки

Отдых (рекреация)

Производственная деятельность

Обеспечение космической деятельности

Транспорт

Обеспечение обороны и безопасности

Деятельность по особой охране и изучению природы

Лесная

Водные объекты

Общее пользование территории

3. Вид годового размера арендной платы земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

5. Удаленность от транспортных магистралей.

- Удалены
- Находятся вблизи транспортных магистралей

6. Удаленность от центра города:

Центр города (центральная часть города, окружение участка является крупнейшие торговые и административные комплексы, с большим человекопотоком, участки расположены как правило на красной линии, имеющие максимальный инвестиционный потенциал);

Вблизи к центру города (центральная часть города, окружение участка является единичные торговые и административные объекты, жилой фонд, с большим человекопотоком, участки расположены как правило на второй линии и/или в глубине квартала);

Деловые центры города (экономически развитые территории города, характеризующиеся расположением участков с большим человекопотоком, окружение участка является крупные торговые и административные комплексы, участки расположены как правило на красной линии, имеющие высокий инвестиционный потенциал);

Вблизи к деловым центрам города (экономически развитые территории города, характеризующиеся расположением участков с малым человекопотоком, окружение участка является единичные торговые и административные объекты, жилой фонд, участки расположены как правило на второй линии и/или в глубине квартала);

На удалении от деловых центров города (экономически не развитые территории города, но имеющие потенциал к дальнейшему развитию, участки могут располагаться как в глубине территории, так и на красной линии, окружение составляет мелкие торгово-административные здания, малоэтажный жилой фонд, производственные территории);

³ Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Окраина города, промышленные районы (экономически не развитые территории города, потенциал развития в ближайшей перспективе отсутствует, окружение составляет производственные территории, пустоши, участки могут располагаться как в глубине территории, так и на красной линии).

7. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. 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 целевого назначения, 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.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Основными факторами являются и такие как расстояние до областного центра, удаленность от транспортных магистралей.

Источник: www.kupizemli.ru

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Блокированная жилая застройка, относится к жилой застройке. Расположен в черте г. Калининград, на удалении от деловой части города, зона индивидуальной жилой застройки. Вид права на земельный участок – собственность.

2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

Поскольку есть информативные предложения о продаже права аренды земельных участков из земель населенных пунктов, к сегменту которого и относится объект оценки, в 2024 годах в открытых источниках, можно предположить, что и сделки по заключению договоров аренды имеют место.

Поэтому возможно выявить зависимость цен от всех качественных характеристик земельного участка.

Диапазон цен по факторам определять сложно, для этого требуется индивидуальный анализ ввиду закрытости большей части информации, в связи с чем, для составления представительной выборки объектов-аналогов, по мнению оценщика, необходимо исключение объектов генеральной совокупности, которые явно имеют существенные отличия оцениваемого.

Таблица 2. Обзор цен предложений продажи права аренды земельных участков, отвечающих требованиям к объектам-аналогам для оценки объекта оценки на дату оценки

№	Местонахождение	Площадь	Категория земель; вид разрешенного использования	Вид права	Стоимость продажи, руб.	Дата предложения	Источник информации
1	обл Калининградская, г.о. город Калининград, г Калининград, ул Дивная	554 кв.м.	Земли населенных пунктов, /жилая застройка /ИЖС	аренда	658 000 1 178,73 руб за 1 кв.м.	Апрель 2024	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200005632000000/034_4/(lotInfo:info)?fromRec=false

Как видно из приведенной таблицы, рынок земельных участков аналогичных объекту оценки развит плохо – найдено лишь одно предложение.

В результате анализа рынка земельных участков, предлагаемых к аренде, расположенных в г. Калининград, сопоставимых по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, в том числе с назначением, которое рассматривается как аналогичное, установлена цена предложения в районе 1 179 руб за 1 кв.м.. Информация о предложениях, приведенная в Таблице выше может быть использована для выбора объектов-аналогов объекта оценки при проведении сравнительного анализа продаж. При этом в ходе сравнительного анализа необходимо учесть, что указанная информация содержит цены предложений.

2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Основными факторами, влияющими на величину стоимости земельных участков является:

1. **Местоположение** – является основным фактором ценообразования земель и недвижимости. При рассмотрении данного фактора необходимо оценить расположение объекта недвижимости относительно делового центра, мест приложения труда, жилых территорий, автодорог, железных дорог, зеленых массивов, коммунальных учреждений и т.д. Покупателю важно, насколько удобно ему будет добираться до работы в любое время года, где можно будет купить продукты, есть ли поблизости образовательные учреждения, больницы и т.д. Чем комфортнее будет использование данной земли, тем выше будет стоимость участка. Природа и достопримечательности в вопросах ценообразования не так важны, ведь если зимой к участку будет невозможно подъехать, вряд ли кого-то впечатлит красота близлежащего леса. Так стоимость 1 кв.м. земельных участков в зависимости от этого фактора может меняться в разы.
2. **Передаваемые имущественные права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли - продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

3. **Площадь участка (фактор масштаба)** - учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле.
4. **Наличие электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации на участке.** Не имеющие газопровода и электричества земельные участки недорого стоят, но подведение к участку газа и электричества может обойтись в сумму, большую, чем стоимость земельного участка. Причем, если вопрос обеспечения водой решается просто, то иногда, технически просто невозможно провести газопровод на участок, даже если это уже сделали соседи.

Все факторы, оказывают влияние на стоимость объекта оценки. Влияние факторов на цены сделок с объектами-аналогами и объектом оценки отражены при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных в настоящем отчете.

3. Анализ наиболее эффективного использования

Рыночная стоимость представляет собой стоимость в обмене или денежную сумму, которую принесло бы имущество, выставленное на продажу на (открытом) рынке на дату оценки при условиях, которые отвечают требованиям, содержащимся в определении рыночной стоимости. Чтобы оценить рыночную стоимость, оценщик в начале должен установить наиболее вероятное использование. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии на 3-х критериях:

- законодательно разрешенное использование;
- физически возможные варианты использования;
- варианты использования, приносящие прибыль.

Для каждого варианта застройки рассчитывается стоимость земли. Самая высокая стоимость земли соответствует варианту ее наилучшего и наиболее эффективного использования.

На первом этапе отбираются варианты использования, соответствующие такому критерию НЭИ, как юридическая (законодательная) разрешенность.

В соответствии с алгоритмом анализа НЭИ, сделаны следующие выводы:

1. По сложившейся практике в правоустанавливающих документах на земельные участки определено целевое назначение земельного участка. В нашем случае, согласно технической документации на земельный участок, разрешенное использование (назначение) участка: Блокированная жилая застройка относится к жилой застройке.

2. Ввиду того, что изменение целевого назначения земельного участка без согласия государственных (муниципальных) органов не допускается, и, учитывая целевое использование оцениваемых участков, в качестве варианта использования можно рассматривать только аналогичные объекты.

3. Физические характеристики оцениваемого земельного участка (размер и форма, топографические и географические особенности, инженерно – геологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств), окружение, позволяют использовать его – по назначению – Блокированная жилая застройка. По состоянию на дату оценки физически возможным вариантом использования земельного участка может быть его использование в соответствии с правоустанавливающей документацией.

Т.о., наиболее вероятным и наиболее эффективным использованием земельного участка будет использование для жилой застройки, в т.ч. и как Блокированная жилая застройка.

4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе

профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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. 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена объявляющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. 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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с негативным воздействием внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ - совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы - периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока - математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка - представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

4.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

4.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из них. Отказ от использования подхода к оценке.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков⁴ «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

⁴ Утв. Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р, раздел IV «Методы оценки»

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения 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 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 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 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.

Опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость имущества, анализа наиболее эффективного использования, сделаны следующие выводы:

1. Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости требует наличия достаточного количества сведений о сделках с объектом, аналогичным оцениваемым. В практике оценки допускается использование в сравнительном анализе цен предложений, поскольку информация о сделках носит закрытый характер. В ходе проведения анализа рынка объекта оценки, по состоянию на дату оценки оценщиком найдена информация о предложениях на продажу земельных участков, аналогичных оцениваемому по основным экономическим и другим характеристикам, существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов, аналогичных объекту оценки. Т.о. **применение сравнительного подхода возможно.**

2. Против использования доходного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имелось несколько аргументов. Оценщик не располагает информацией, о планах на строительство у будущего правообладателя, не располагает о затратах на данное строительство, а так же о будущих доходах в результате эксплуатации данных объектов недвижимости. Кроме того, расчет размера арендной платы это и есть определение возможного дохода от объекта оценки при сдаче его в аренду.

Таким образом, **применение доходного подхода оценщиком отклонено.**

3. Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание оцениваемых объектов. При оценке земли, как территории или пространства, применяются только методы сравнительного и доходного подхода. **Затратный подход** для оценки непосредственно земли **не применяется**, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Таким образом, **расчет рыночной стоимости** и рыночной стоимости начального размера годовой арендной платы **оцениваемого земельного участка, необходимо провести с использованием сравнительного подхода.**

4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Оценка стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода проводилась с использованием метода сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж – это метод сравнительного подхода, который базируется на информации о недавних рыночных сделках либо объектах, выставленных на продажу. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью. Метод применяется для оценки застроенных и 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).

Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода:

1. Определение рыночной стоимости

- выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

- согласование результатов корректировки

- согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

2. Определение рыночного размера арендной платы методом капитализации земельной ренты.

Выбор объектов-аналогов.

При выборе объектов-аналогов оценщик использовал данные рынка о ценах предложений (публичных ofert), размещенные в открытых источниках (печатных изданиях, интернет-сайтах). Оценщик считает данный подход допустимым для целей оценки, что предполагает, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи.

Определение единицы сравнения. В ходе анализа рынка установлено, что при продаже объектов недвижимости, рыночная стоимость устанавливается исходя из стоимости 1 га, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади земельного участка. После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения объектов недвижимости.

Выбор элементов сравнения. По алгоритму оценки в рамках данного метода, проводится определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта. Характер и степень отличий аналога от объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. К элементам сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Наиболее важные факторы стоимости:

-местоположение и окружение;

-целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;

-физические характеристики (площадь);

-доступность (подъездные пути);

-инженерное обеспечение.

К характеристикам сделок, в том числе, относятся:

-условия финансирования сделок;

-условия платежа при совершении сделок;

-обстоятельства совершения сделки;

-изменение цена за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Информация по объектам-аналогам была проанализирована, проведено сравнение с оцениваемым объектом. В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов оценщик отдал предпочтение следующим:

-состав передаваемых прав на объект;

-дата предложения;

-назначение;

-местоположение земельного участка;

-площадь земельного участка;

Корректировки вводятся только по тем элементам сравнения, различия в которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Определение корректировок

Расчет стоимости объектов оценки представлен в виде Таблицы - *Определение рыночной стоимости объекта оценки*. Таблица включает в себя характеристики объектов и поправки на разницу в стоимости объекта оценки и объектов, взятых для сравнения. По

каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

1. Отрицательная поправка «-» вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

2. Положительная поправка «+» вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Метод сравнения продаж (предложений) заключается в сопоставлении и анализе нескольких пар продаж (предложений) с последовательными корректировками. Парными продажами (предложениями) называются продажи (предложения) двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одного различия, которое оценщик пытается оценить, чтобы внести корректировку.

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе корректировка на площадь. Корректировки являются последовательными.

Окончательный расчет средней рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости производится как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной от первоначального значения стоимости аналога.

Расчет средневзвешенной стоимости за 1 кв.м. по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%,$$

где D – удельный вес, %;

Q – всего корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу; n – количество аналогов

Расчет средневзвешенной стоимости 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной стоимости от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%,$$

где D – удельный вес, %;

Q – суммарное отклонение;

q – отклонение по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Расчет процента отклонения определяется по формуле:

$$q = \left| \frac{C - a}{a} \right| \times 100\%,$$

где C – значение скорректированной стоимости за 1 кв.м. по данному аналогу;

a – значение стоимости за 1 кв.м. по данному аналогу.

Для определения степени однородности полученных стоимостей используется коэффициент вариации. Чем больше значение **коэффициента вариации**, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если **коэффициент вариации** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если **коэффициент вариации** превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений⁵.

Определение рыночного размера арендной платы

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли или для сельскохозяйственных земель умножением на срок капитализации, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

Техника расчетов **доходным подходом** сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а ставка капитализации зависит от состояния экономики и особенно её финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование **доходного подхода** требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений ставки капитализации, а также знания основ финансовой математики.

К ограничениям в использовании метода капитализации относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. Использование метода капитализации доходов целесообразно при оценке земельных участков приносящих постоянный, или равномерно изменяющийся доход.

Расчёты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \text{Доход} / \text{Коэффициент капитализации}$$

При использовании данного метода необходимо определить величину дохода и ставку капитализации. **В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:**

- рента для оценки земель сельскохозяйственных и лесозаготовительных предприятий;
- часть дохода от объекта бизнеса, приходящаяся на земельный участок;
- арендная плата для оценки земель поселений, предоставляемых под промышленную застройку;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

Сложной проблемой **доходного подхода** является определение **коэффициента капитализации**. На практике сложилось несколько подходов к расчёту коэффициента капитализации, первоначально разработанных для капитализации земельной ренты, т. е. оценки сельскохозяйственных земель.

Первый подход — это подход к земельному участку как разновидности денежного капитала и соответственно расчёт **коэффициента капитализации** исходя из величины риска по аналогичным инвестициям на финансовом рынке на дату оценки. Риски инвестиций в земельный участок в развитых странах считаются невысокими и приравниваются к денежным вкладам в банки высокой категории надёжности. **В России данный подход в настоящее время применить трудно, поскольку финансовый рынок характеризуется высокой нестабильностью.**

Второй подход — расчёт **коэффициента капитализации** методом кумулятивного построения. Коэффициент капитализации включает следующие составные части:

⁵ Инструменты финансового и инвестиционного анализа.

- **безрисковую ставку** — например, процентную ставку Сбербанка по валютным вкладам или средневзвешенную ставку дохода по валютным вкладам банков высшей категории надёжности;
- **страновой риск** — для Москвы 3—6%, минимальное значение по России;
- **риск за вложение в недвижимость;**
- **риск ликвидности** — это риск, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости или неустойчивости рынка.

Третий подход — метод анализа сравнительных продаж (рыночной выжимки). Данный метод прост, но требует достоверной информации о продажах сравнимых земельных участков. **Коэффициент капитализации** равен доходу, делённому на цену продажи по объектам-аналогам. Необходимо рассчитывать среднее (средневзвешенное) значение по имеющимся продажам.

Соответственно, зная рыночную стоимость объекта оценки и коэффициент капитализации, можно определить его рыночную стоимость права аренды.

Коэффициент капитализации для земельных участков, аналогичных объекту оценки будет составлять 11,4%. Для определения коэффициента капитализации оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек по состоянию на октябрь 2020. Под ред. Л.А. Лейфера. 2020 г. Н.Новгород. Глава 12. Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости. Подпункт 12.1. Коэффициент капитализации.

Таблица 2. Значение коэффициента капитализации

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	11,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,1%	19,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	11,8%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	9,8%	13,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	12,4%	16,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	12,6%	16,4%

Расчеты:

На дату определения стоимости Оценщиками исследована информация о продаже земельных участков, взятая из открытых источников: рекламных, информационных сайтов интернет, цены за 2024 г. В таблице представлен сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов. Информация, приведенная в данном расчете, находится в приложении «Аналоги». Из перечня выставленных в средствах массовой информации на продажу объектов, отобраны следующие объекты – аналоги наиболее схожие с объектом оценки: относятся к одному с оцениваемым сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Таблица 3. Описание объектов-аналогов

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местонахождение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Лейт. Катина	Калининградская обл., Калининград, Столярная ул., 40 р-н Центральный	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Писарева, 24	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Воронежская ул.
Источник информации		https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_iz_hs_3434948914	https://kaliningrad.cian.ru/sale/suburban/289906091/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/suburban/300296312/
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Жилая застройка/ Блокированная жилая застройка	жилая застройка/ ИЖС	жилая застройка/ ИЖС	жилая застройка/ ИЖС
Время предложения		ноябрь 2024	ноябрь 2024	ноябрь 2024
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость аренды в год, руб.	-	8 000 000,00	5 700 000,00	5 200 000,00
Общая площадь, кв.м	1507,00	800,00	843,00	890,00
Стоимость за 1 кв.м.		10 000,00	6 761,57	5 842,70

Корректировка на приведение цены предложения к цене реализации. Данная поправка учитывает т.н. «скидку на торг» - разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки, которая была определена в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Корректировка в размере 7 % в меньшую сторону для аналогов введена на основании анализа данных – Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - корректировки на 01.04.2024 года - данных статистического портала StatRielt.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

№	Объекты недвижимости	граница граница	граница граница	зональн то РЕ ¹	А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и простотности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,07	0,36	0,32	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, простотности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,09	0,90	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от удаленности населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), простотности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,07	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к населенному пункту, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), простотности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,07	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,94	0,89	0,96	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,94	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных	0,07	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

Корректировка на условия финансирования. Введение корректировки не требуется, поскольку продажи всех объектов – аналогов предполагают единовременный расчёт в денежной форме.

Корректировка на условия финансирования. Введение корректировки не требуется, поскольку продажи всех объектов – аналогов предполагают единовременный расчёт в денежной форме.

Корректировка на условия продажи. Введение корректировки не требуется, поскольку продажи всех объектов – аналогов проходят в типичном рыночном режиме: продавцы не были ограничены ни в сроках продажи, объекты-аналоги не предлагались к продаже принудительно с торгов, объекты не продавались и не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Корректировка на дату предложения. Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Дата предложения аналогов совпадает с датой оценки. Корректировку не вводим.

Корректировка на масштаб. Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Площадь аналогов отличается от площади оцениваемого земельного участка. Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек. Под ред. Л.А. Лейфера. 2020 г. Н.Новгород. Глава 10. Физические характеристики объекта. Подпункт 10.1. Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба).

Таблица 4. Масштабный фактор

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁴							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 5. Определение корректировки на площадь для объекта оценки

Объект	Местоположение	площадь участка, кв.м.	Диапазон, га	Корректировка
Объект оценки	Калининградская область, г. Калининград, ул. Лейт. Катина	1507,00	1500-3000	
Ан. №1	Калининградская обл., Калининград, Столярная ул., 40 р-н Центральный	800,00	<1500	-17,00%
Ан. №2	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Писарева, 24	843,00	<1500	-17,00%
Ан. №3	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Воронежская ул.	890,00	<1500	-17,00%

Корректировка на категорию земли. Категория земли у объекта и оценки и объектов-аналогов идентична – земли населенных пунктов. Корректировку не вводим.

Корректировка на вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования оказывает большое влияние на стоимость земельного участка. Корректировку введена на основании анализа данных – корректировок на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2024 года - данных портала StatRielt.

Проанализировав отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки, оценщик пришел к выводу, что коэффициент перевода удельного показателя от вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» к удельному показателю «Блокированная жилая застройка» будет равен $0,36/0,31=1,14$

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2024 года

Для индивидуального жилищного строительства	Разрешенное использование земельного участка	2.1	0.35	0.48	0.31
Малоземельная застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный), обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещения объектов обслуживания жилой застройки во дворах; пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	2.1.1	0.20	0.66	0.42
Для ведения подсобного (приусадебного) хозяйства (земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодами 2.1, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	2.2	0.11	0.34	0.22
Эксплуатированная застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; размещение декоративной и плодово-ягодных деревьев, оградных и иных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивной и детской площадок.	2.3	0.18	0.56	0.36

Таблица 6. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3
Стоимость аналога, руб.	-	8 000 000	5 700 000	5 200 000
Общая площадь, кв.м	1 507,00	800	843	890
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.	-	10 000,00	6 761,57	5 842,70
Корректировка на уторгование	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена, руб.	-	9 300,00	6 288,26	5 433,71
Корректировка на дату предложения	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	9 300,00	6 288,26	5 433,71
Корректировка на площадь	-	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена, руб.	-	7 719,00	5 219,25	4 509,98
Корректировка на местоположение в пределах региона	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	7 719,00	5 219,25	4 509,98
Корректировка на коммуникации	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	7 719,00	5 219,25	4 509,98
Корректировка на ликвидность	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	7 719,00	5 219,25	4 509,98
Коэффициент ВРИ	-	1,14	1,14	1,14
Скорректированная цена, руб.	-	8 771,59	5 930,97	5 124,97
Скорректированная цена, руб.	-	8 771,59	5 930,97	5 124,97
Коэффициент вариации, %	-	-	-	22%
Количество корректировок	-	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	-	33,3333%	33,3333%	33,3333%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				6609,18
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	-	12,28%	12,28%	12,28%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	-	33,3333%	33,3333%	33,3333%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				6609,18
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.	-	-	-	6609,18
Арендная плата в год, руб.	-	-	-	9 960 034,26
Коэффициент капитализации, %	-	-	-	11,40%
Рыночная стоимость, руб	-	-	-	1 135 443,91

Таким образом, рыночная стоимость годовой арендной платы, определенный в рамках сравнительного подхода составляет (округленно до рублей): **1 135 444 (один миллион сто тридцать пять тысяч четыреста сорок четыре) рубля, НДС не облагается**⁶.

4.4. Согласование результатов оценки

Согласно ФСО, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результата расчета, при использовании различных подходов и методов к оценке. В процессе оценки могут быть использованы разные методы для определения стоимости объекта оценки. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

В настоящем отчете, для определения стоимости объекта оценки оценщиком был применен только один подход – сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж).

Отказ от использования доходного и затратного подходов к оценке объекта обоснован оценщиком.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, получены в рамках примененного подхода, приведены в соответствующем разделе отчета.

Таким образом, результату стоимости объекта оценки, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке, оценщик присвоил весовой коэффициент 1.

При проведении оценки в настоящем отчете оценщиком были использованы возможные подходы к оценке и обоснованное оценщиком согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Принимая во внимание все содержащиеся в отчете допущения и ограничения, проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

По состоянию на 01.11.2024г. итоговая величина рыночной стоимости – земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:3186 , общей площадью 1507 кв.м., категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Блокированная жилая застройка, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лейт. Катина

Ежегодный размер арендной платы	1 135 444 (один миллион сто тридцать пять тысяч четыреста сорок четыре) рубля, НДС не облагается ⁷ .
--	--

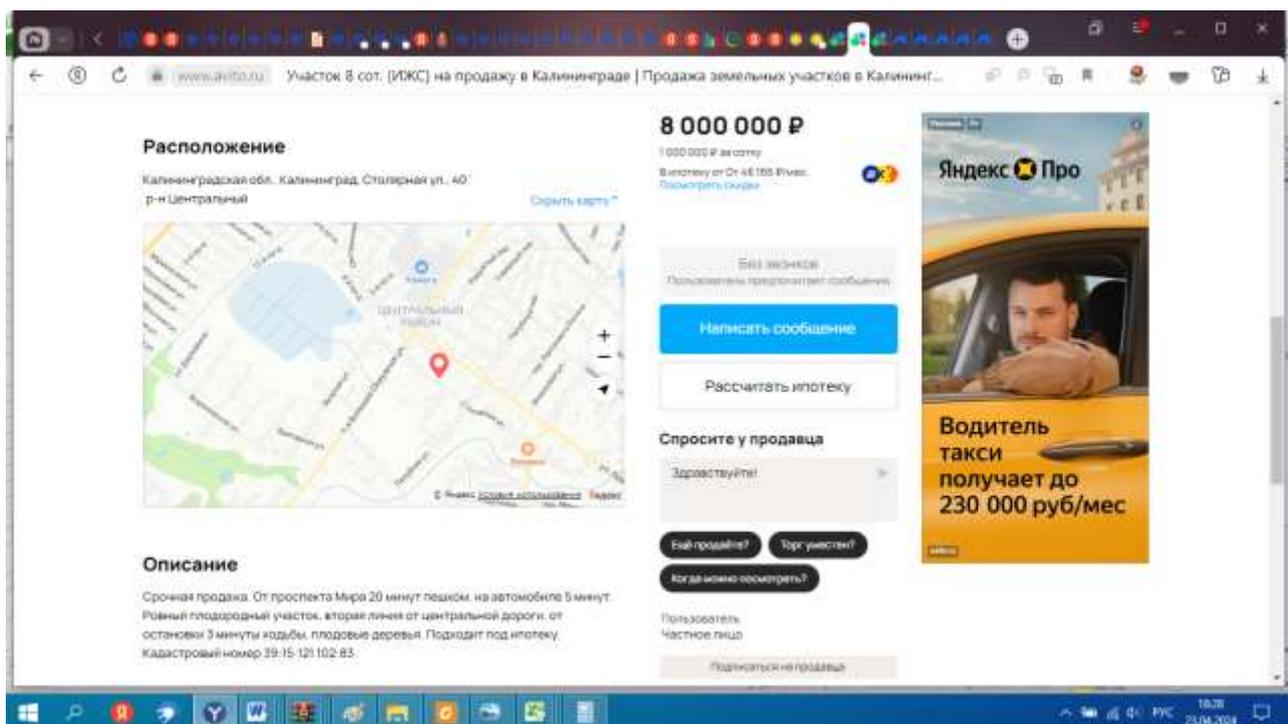
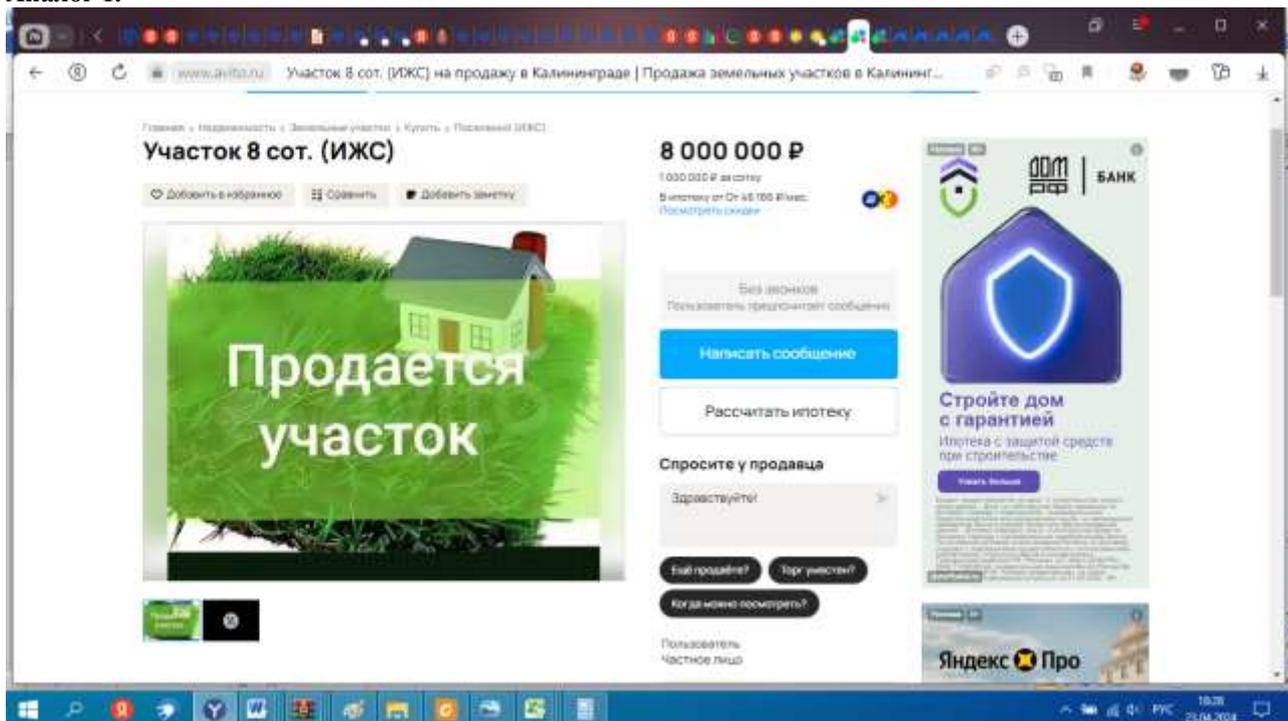
Оценщик

_____ А.Г. Панферова

⁶ Пп. 6 п. 2 ст. 146 гл. 21 части II налогового кодекса РФ

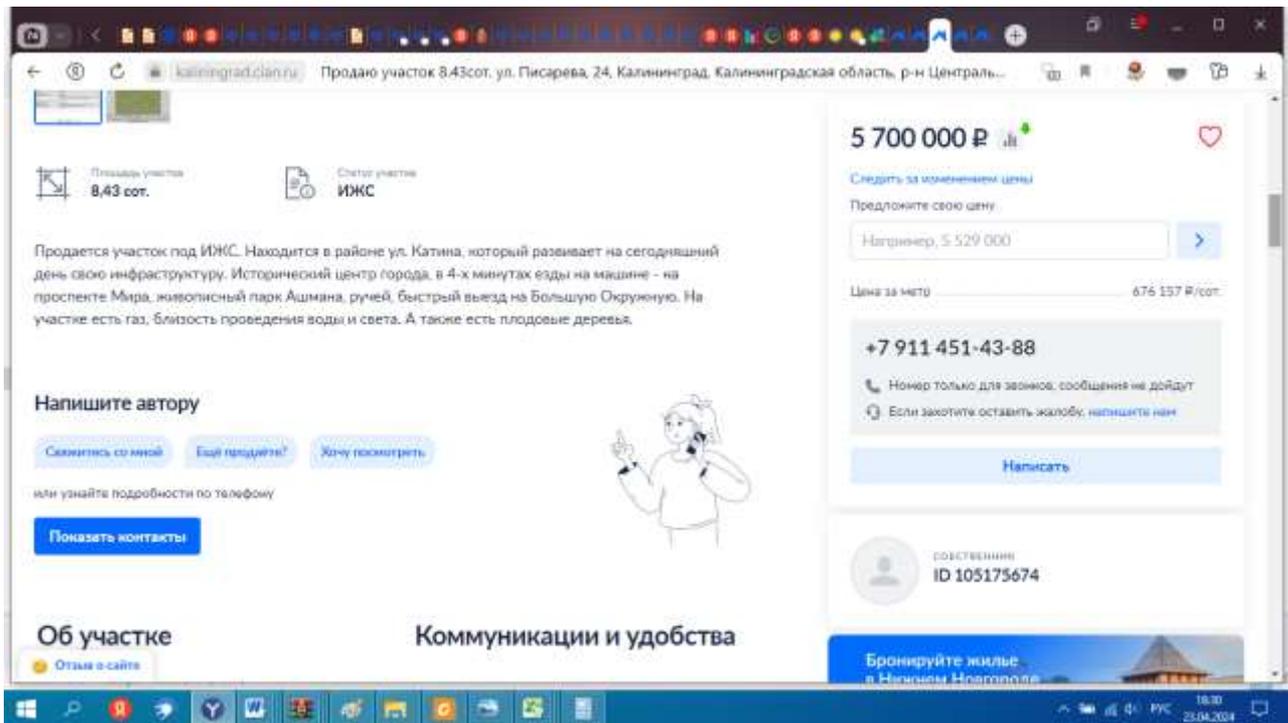
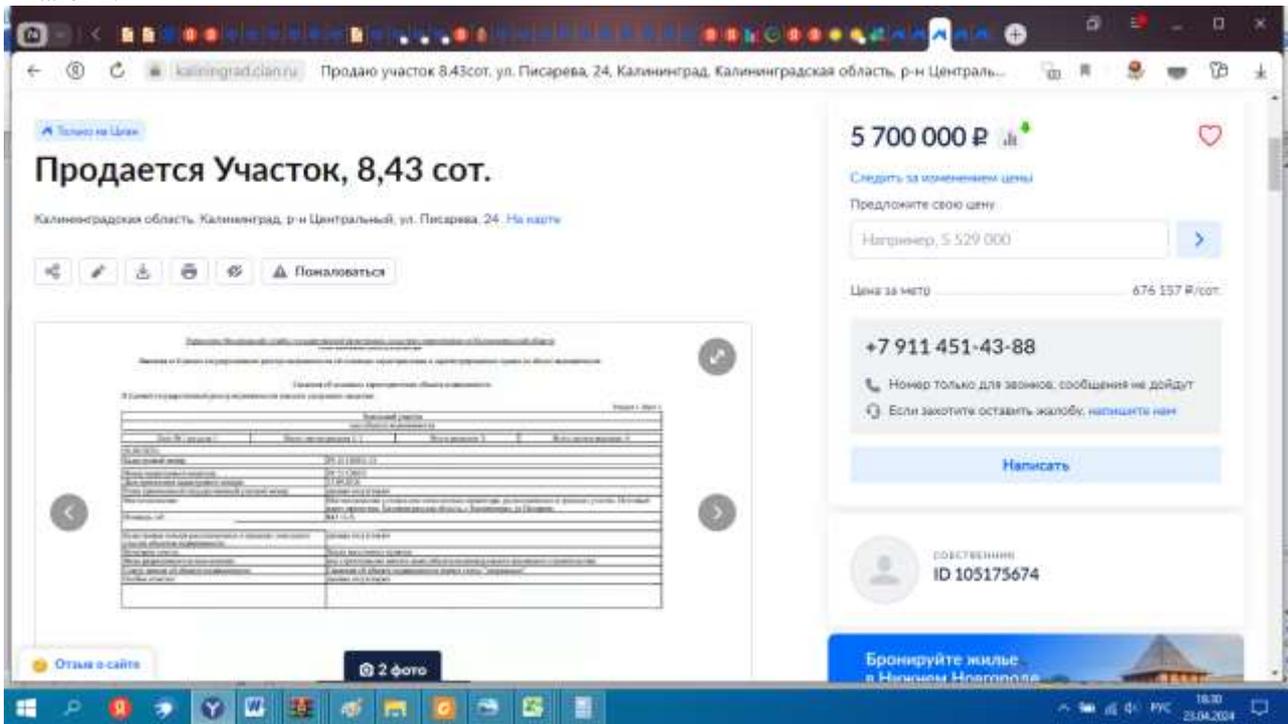
⁷ Пп. 6 п. 2 ст. 146 гл. 21 части II налогового кодекса РФ

Аналог 1.



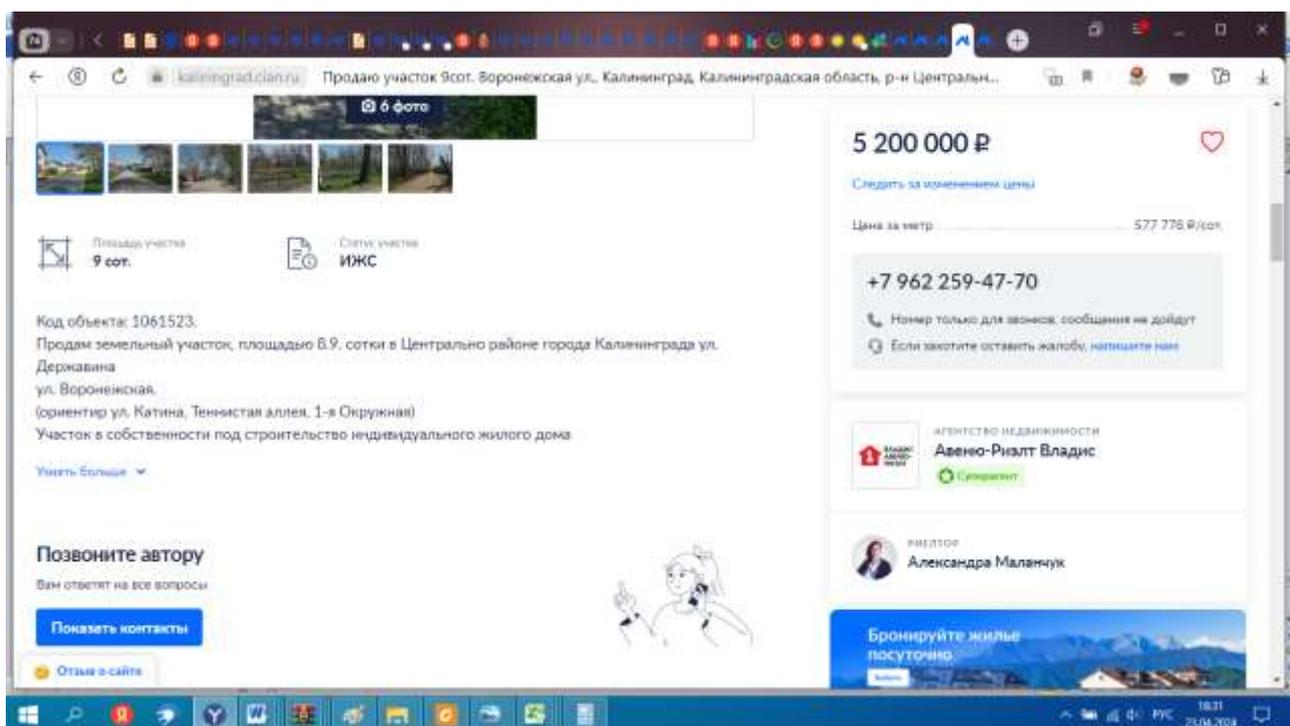
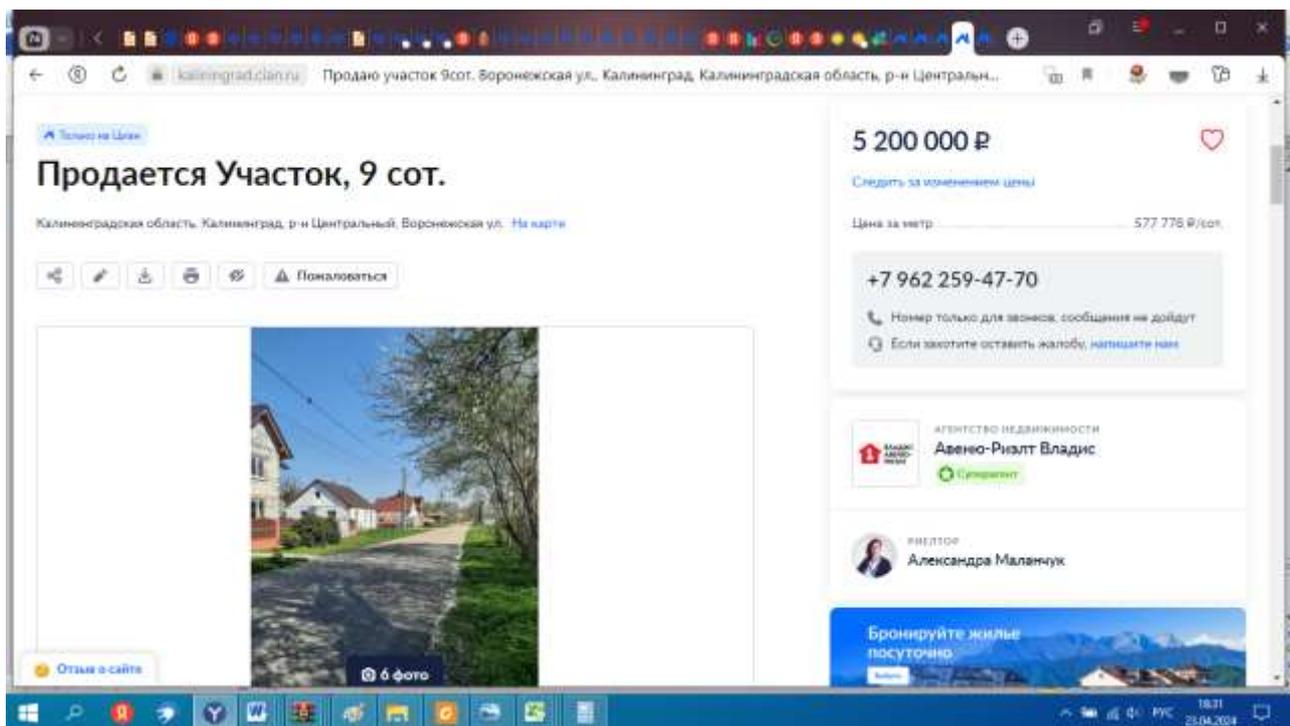
https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3434948914

Аналог 2.



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/suburban/289906091/>

Аналог 3.



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/suburban/300296312/>



1414178

КОСНС-ОБФОРМА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0801017902007028

Для информации: Полис оформлен в Страховании «24» марта 2021 г.

Страховщик	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115183, г. Москва, ул. Каширская д. 31, стр. 10 ИНН 50/0000447010 ОГРН 1025000000000 Регистрационный номер: 50/07/000100000000 в АО «АльфаСтрахование» Базисный капитал: 80 000 000 000 000 000 руб. Лицензия: 01-00/03 от 17.07.2014 № 17-03/000000000000
Страхователь	Перовочиков С.Ю. Дата рождения: 12.08.1974 ИНН: 50/0001020000 Паспорт: серия 7914 номер 026711 Место: 1982, Россия, г. Самара, область 17.01.2020
Предмет страхования	1) «24» марта 2021 г. при оказании услуги страховой оценки в срок, установленный для оценки недвижимого имущества, №111 марта 2021 г. (Услуга страхования)
Страховая сумма	1 000 000,00 (Один миллион и 000 000) рублей на всю страховую сумму
Лимит ответственности	По виду страхования ответственность по страховым случаям в суммарном размере Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховой суммы настоящего Полиса страхования.
Страховые тарифы	1 200,00 (Один тысяча двести и 000 000) рублей Страховые тарифы подлежат оплате Страхователем авансовыми платежами в срок до «15» марта 2021 г.
Взыскание	Не устанавливается.
Страховой случай	В соответствии с Положением о страховании от Панферова А.
Период страхования	Рассчитан на 12 месяцев.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Уполномоченный представитель: Дмитрий Дмитриевич Коробочников
Адрес: Москва, Каширская ул. 31, стр. 10

24

10000 - Москва, ул. Каширская, д. 31, стр. 10
8 800 200 20 00 - бесплатная горячая линия 24/7
8 495 788 88 99 - для Москвы и области + 050
791912 - Москва, ул. Каширская, д. 31, стр. 9

Подпись Страхователя

Копия верна

_____ Панферова А.Г.