



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ № 197-ДО/22 от 19.04.2022 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:**

**УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛ., Г. ДИМИТРОВГРАД, ПЕР. ГВАРДЕЙСКИЙ,
1А, 1Б**

Заказчик: ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»



СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	5
<i>1.1. Задание на оценку.....</i>	<i>5</i>
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки</i>	<i>5</i>
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия</i>	<i>6</i>
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов.....</i>	<i>9</i>
<i>1.5. Основные факты и выводы.....</i>	<i>10</i>
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>11</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>11</i>
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки.....</i>	<i>12</i>
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки.....</i>	<i>14</i>
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>16</i>
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	23
<i>3.1. Терминология, основные понятия</i>	<i>23</i>
<i>3.2. Основные этапы оценки</i>	<i>24</i>
<i>3.3. Методы оценки.....</i>	<i>25</i>
<i>3.4. Методика оценки земельных участков.....</i>	<i>29</i>
<i>3.5. Выбор подходов к оценке.....</i>	<i>36</i>
<i>3.6. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>37</i>
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>39</i>
<i>4.2. Макроэкономический обзор РФ.....</i>	<i>39</i>
<i>4.3. Санкции в отношении РФ в феврале – марте 2022 г.</i>	<i>51</i>
<i>4.4. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации</i>	<i>56</i>
<i>4.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....</i>	<i>59</i>
<i>4.6. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Ульяновской области.....</i>	<i>59</i>
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	61
6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....	91



Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

тел.: +7 495 64 707 28 / +7 (4842) 544-478
www.regalconsulting.ru

для ООО «УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Задаaniem на оценку №6 (Приложение 1) от «18» апреля 2022 г. к Договору №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г., компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН»:

1. 73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульян. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.
2. 73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульян. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б.

Оценка имущественных прав на указанные объекты была произведена по состоянию на 19.04.2022 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 18.04.2022 г. по 19.04.2022 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Предполагаемое использование оценки – результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее Сопроводительное письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Отчет об оценке содержит описание оцениваемых активов, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения справедливой стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.



Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод о справедливой стоимости Объектов оценки (НДС не облагается¹), а именно:

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

7 865 000 (семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульян. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 032 000
2	73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульян. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	6 833 000

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем!

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

¹ В соответствии с пп.6 п. 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации и земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. При операциях по передаче (продаже, переуступке) права собственности на земельный участок не возникает обязательств по уплате НДС».



1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):	1. 73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а 2. 73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1б. Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	19.04.2022 г.
Срок проведения оценки:	18.04.2022 г. - 19.04.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка производилась в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;



- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Также настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Ассоциации СРО «НКСО»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» (СРО «НКСО»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ)) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Допущения и ограничительные условия

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.



7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Все данные предоставлены в электронном виде по средствам телекоммуникационных каналов связи. Оценщик предполагает, что Приложение №1 к настоящему отчету, содержащее, высланную Заказчиком информацию будет надлежащим образом заверено согласно п. 12 ФСО №3.
9. Информация, показатели, характеристики и т. д, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
14. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объекта оценки.
15. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
16. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



17. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
18. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
19. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
20. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
21. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
22. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
23. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
24. Анализ экономической ситуации, характеристика местоположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
25. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
26. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на



итоговый результат стоимости при актуальности данных, предоставленных Заказчиком.

27. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
28. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЖН».
Данные Заказчика:	Местонахождение: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1. ОГРН 1027739292283 ИНН 6316028910 КПП 631601001.
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ», Договор страхования: №433-069923/21 от 28 июля 2021 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 20.08.2021 до 19.08.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
Оценщик²:	Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г. Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в

² Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.



	<p>сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №028325-1 от 18.08.2021 г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 18.08.2024 г.</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сбор информации об Объекте оценки; - анализ рынка Объекта оценки; - расчет стоимости Объекта оценки; - формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «ИНГОССТРАХ» (страховой полис № 433-069922/21 от 28.07.2021) Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 20.08.2021 до 19.08.2022.</p>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	<p>Договор №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г. и Задание на оценку №6 от 18.04.2022 г.</p>
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:	<p>1. 73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.</p> <p>2. 73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б.</p> <p>Информация, достаточная для идентификации Объектов оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.</p>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (НДС не облагается):	<p>7 865 000 (семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.</p> <p>Пообъектные результаты см. в Разделе 5, Таблица №5.1.</p>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (НДС не облагается):	<p>Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).</p>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (НДС не облагается):	<p>Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).</p>
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (НДС не облагается):	<p>7 865 000 (семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.</p> <p>Пообъектные результаты см. в Разделе 7, Таблица №7.1.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<p>Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.</p>
Номер и дата составления Отчета:	<p>№197-ДО/22 от 19.04.2022 г.</p>

Оценщик



О.В. Садовский



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

При проведении работ по определению стоимости Объектов оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении к Отчету):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2019 г.
- Фотографии Объектов оценки.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ / Сост. Д. В. Мурзин. – 3-е изд-е перераб. И доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 1 024 с.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».



6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.).
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
11. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
12. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.
13. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
14. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
15. Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода.
16. Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики доходного подхода.

Информационные Интернет-ресурсы:

17. Портал недвижимости – <https://cian.ru/>
18. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru/> и др.

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объектов оценки

В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объектов оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при условии актуальности предоставленных данных.



Фотографии Объектов оценки





2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».

Оценка в рамках данного Отчета проводится на предположении об отсутствии влияния на стоимость указанных в Таблице №2.1. обременений.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемого объекта определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.

Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) приведена в таблице ниже.



Таблица 2.1. Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) Объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающий/правоудостоверяющий документ	Ограничения (обременения) права
1	73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для стронт. завода, площ. 1806 кв. м, Ульянов. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	73:08:020501:272	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».	Выписка из ЕГРН от 05.03.2019 г. №КУВИ-001/2019-5112586.	Доверительное управление с 07.06.2010 по 30.06.2020 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469.
2	73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для стронт. завода, площ. 11953 кв. м, Ульянов. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	73:08:020501:275	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН от 05.03.2019 г. №КУВИ-001/2019-5112682.	Доверительное управление с 07.06.2015 по 30.06.2020 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469.

Источник: данные Заказчика



2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

2.5.1. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, а также права, учитываемые при оценке Объектов оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемого объекта определяется Оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.

Оцениваемыми правами являются права собственности. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ст. 244 Гражданского Кодекса РФ: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность)».

Согласно ст. 246 Гражданского Кодекса РФ: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.»

Согласно ст. 247 Гражданского Кодекса РФ: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации».



Согласно ст. 249 Гражданского Кодекса РФ: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению».

Согласно ст. 250 Гражданского Кодекса РФ: «1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.».

Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Оценка осуществляется без учета существующего обременения – доверительного управления, а также на предположении об отсутствии прав третьих лиц по отношению к Объектам оценки, а также без учета обременений, указанных в таблице 2.1 настоящего Отчета.

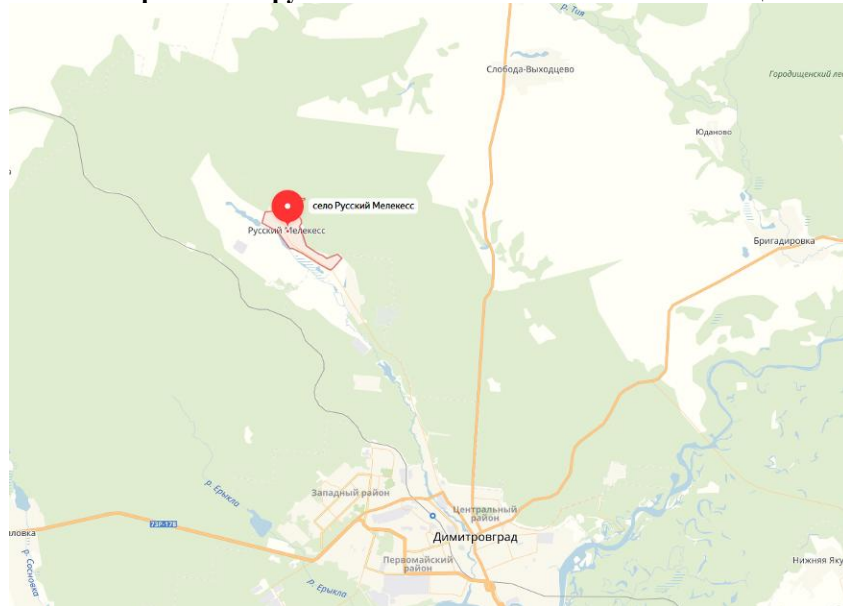
2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б.

Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

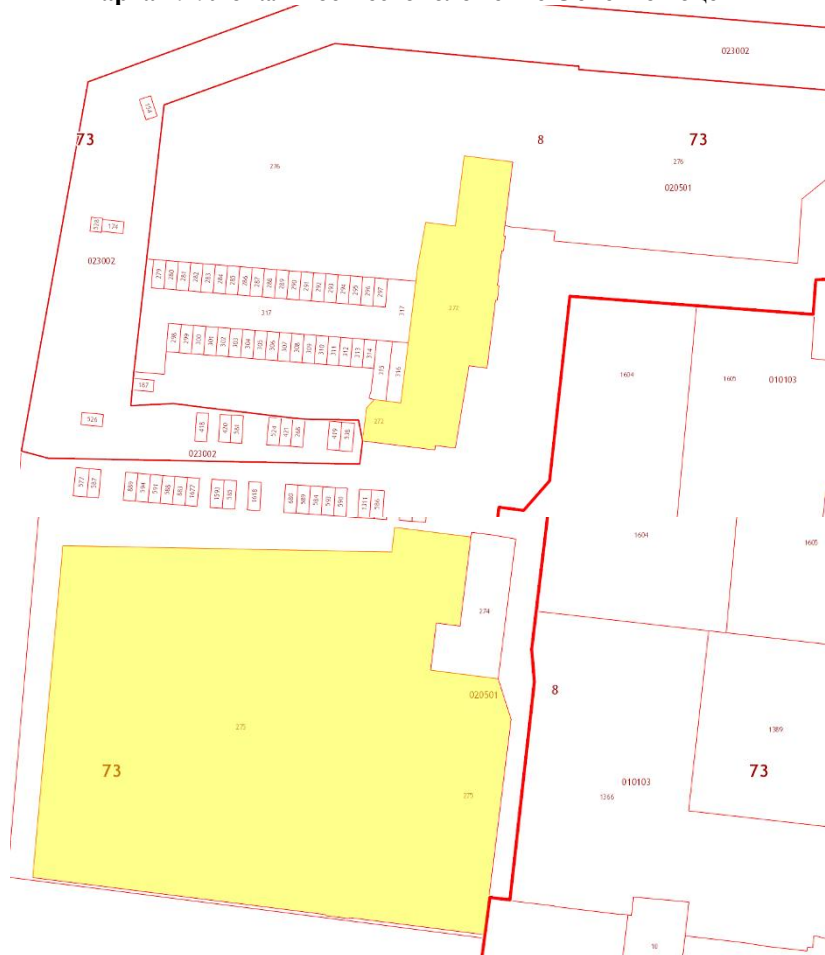


Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/>

Характер окружающей застройки – смешанная.



Димитровград — город в Ульяновской области России. Административный центр Мелекесского района, в который не входит, являясь городом областного значения, образует одноимённое муниципальное образование город Димитровград со статусом городского округа.

Расположен на берегу Черемшанского залива Куйбышевского водохранилища при впадении в него реки Большой Черемшан.

Город занимает территорию около 4150 га, численность населения — 113 472 чел. (2020).

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года №1398-р «Об утверждении перечня моногородов» городской округ Димитровград включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением».

Димитровград расположен недалеко от областного центра Ульяновска (около 85 км), центра соседней области Самары (около 160 км) и второго по величине города Самарской области Тольятти (100 км).

Город Димитровград имеет около сорока крупных и средних промышленных предприятий. Его удельный вес в объёме производства области составляет 18%. В городе представлены машиностроительная и строительная отрасли промышленности, есть предприятия транспорта, связи, социальной сферы.

Основное градообразующее предприятие — АО ГНЦ НИИ атомных реакторов (НИИАР). Институт был создан в 1956 году по инициативе И. В. Курчатова для инженерных и научных исследований в области атомной энергетики.

На базе железнодорожного цеха, ранее принадлежащего Димитровградскому вентиляльному заводу, существует Димитровградский филиал НПЦ ИНФОТРАНС, занимающийся оснасткой вагонов вычислительными комплексами при производстве компьютеризированных вагонов-лабораторий для автоматической диагностики железнодорожных путей, контактной сети, устройств железнодорожной автоматики и связи и другой различной испытательной техники для железнодорожного транспорта, а также осуществляющий техническое обслуживание компьютеризированных вагонов лабораторий (КВЛ).

Другое крупное промышленное предприятие города, спутник Волжского автозавода — Димитровградский автоагрегатный завод (ДААЗ), который производит широкий ассортимент продукции для автомобильной индустрии. Ещё два крупных предприятия машиностроительной отрасли — заводы «Димитровградхиммаш», выпускающий оборудование для химической, нефтяной и газовой промышленности.

Город располагает собственным крупным строительным предприятием, фирмой «Димитровградстрой», имеющим большой опыт в возведении крупных промышленных предприятий и жилых комплексов.

Объекты оценки расположены в западной части г. Димитровграда, в промышленной зоне.



2.5.3. Физические свойства Объектов оценки

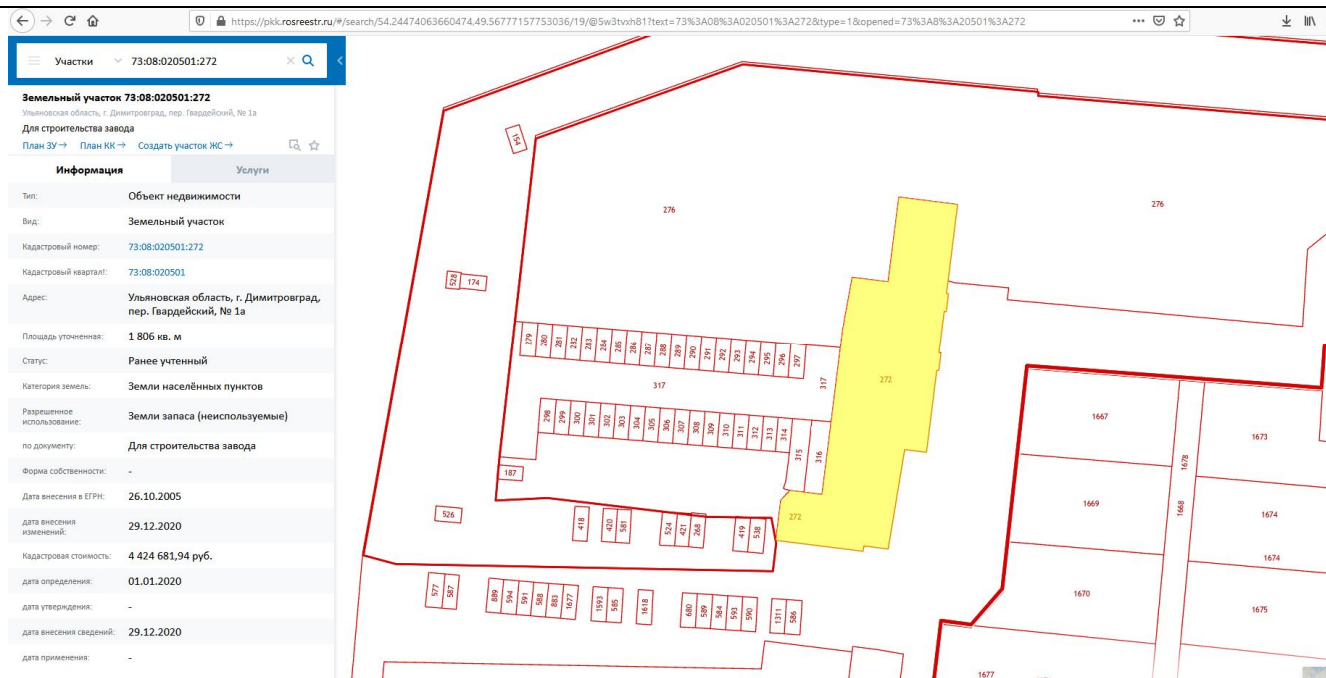
Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

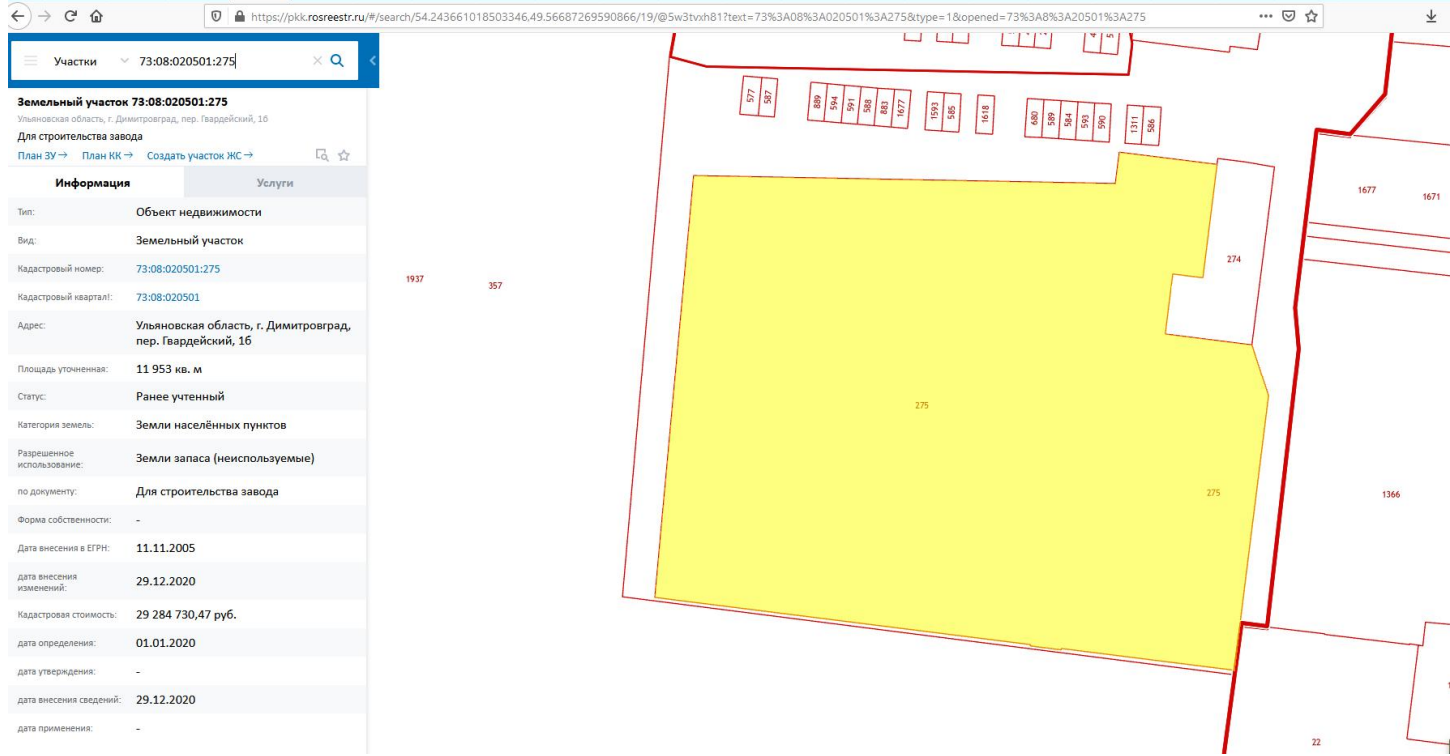
Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки

Наименование	Показатель
Местоположение участков	Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	73:08:020501:272 и 73:08:020501:275
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для строительства завода
Общая площадь, кв. м	1 806 и 11 953
Форма	Неправильная
Развитость инженерной инфраструктуры	Коммуникации на участке: электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Кадастровая стоимость, рублей	4 424 681,94 руб. и 29 284 730,47 руб. http://roscadastr.com/map

Расположение
кадастровой карте

на



Наименование	Показатель
	
Наличие построек/сооружений	Нет ³ .

Источник: данные Заказчика

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

³ На дату оценки объекты капитального строительства снесены, т. е. физически отсутствуют.



2.5.4. Информация об износе и устаревании

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Земельные участки не подвержены влиянию износа и устареваний.

2.5.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

2.5.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки

Оцениваемые земельные участки временно не используются.

2.5.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.



3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость недвижимого имущества для целей определения справедливой стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13⁴ («Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость (fair value) – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁵. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

Согласно IFRS 13 - если цена на идентичный актив (или обязательство) не наблюдается на рынке, справедливую стоимость оценивается, с использованием другого метода оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива (или обязательства), включая допущения о риске. Следовательно, намерение компании удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки.

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

⁴ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁵ Международный стандарт финансовой отчетности.



(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Тот факт, является ли актив (или обязательство) отдельным активом (или обязательством), группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива (или обязательства) определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в IFRS 13.

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

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

(a) на рынке, который является основным для данного актива (или обязательства); или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива (или обязательства).

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива (или передаче обязательства), считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

3.2. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

- a) заключение договора на проведение оценки;
- b) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- c) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- d) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- e) составление отчета об оценке.



3.3. Методы оценки

Согласно IFRS 13 - Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

IFRS 13 не выдвигает жестких требований или предпочтений касательно используемых методов оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (a) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;
- (c) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) усовершенствуются методы оценки; или
- (e) изменяются рыночные условия.

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



Иерархия справедливой стоимости

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Исходные данные 1 Уровня - Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива (или обязательства).

Исходные данные 3 Уровня - Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива (или обязательства).

При определении справедливой стоимости, Оценщик, помимо требований МСФО также должен руководствоваться Международными стандартами оценки (МСО, IVS). Причем, в соответствии с IVA 1 «Valuation for Financial Reporting» в зависимости от контекста применения, справедливая стоимость (Fair Value) и рыночная стоимость (Market Value) в стандартах IVS и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

При этом в соответствии с IVS 1, каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным методом.

Как было отмечено выше, согласно IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости:



Рыночный подход

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

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является метод сравнения продаж. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель, который отражает точные различия между объектами сравнения. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО №1 сравнительный подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.



В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО №1).

Затратный подход

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО №1).

Доходный подход

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



Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

(б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

(с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО №1).

В соответствии с IVA и с IFRS, при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – определение справедливой стоимости, определяемая в настоящем Отчете стоимость, соответствует требованиям Международных стандартов финансовой отчетности и Международных Стандартов Оценки.

3.4. Методика оценки земельных участков

При оценке стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений РФ, описаны те же подходы и методы. Методические рекомендации разработаны для оценки права собственности и права аренды на земельные участки (но при этом используются отличные наименования методов).

В нижеследующей таблице перечислены методы оценки земельных участков согласно Методическим рекомендациям.

Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков

№ п.п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
1	метод сравнения продаж	Сравнительный
2	метод предполагаемого использования	Доходный
3	метод распределения	Сравнительный
4	метод выделения	Сравнительный



№ п.п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
5	метод остатка	Доходный
6	метод капитализации земельной ренты	Доходный

Источник: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.03 г., Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.02 г.

Первый, третий и четвертый методы опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах разнесения (аллокации) и извлечения (экстракция).

Далее представлена краткая характеристика методов оценки земли (здесь и далее используются термины Методических рекомендаций Минимущества РФ).

3.4.1. Метод сравнения продаж

Самым надежным из приведенных выше методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии - о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор аналогов, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Более подробное описание метода приведено ниже.

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;



4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

В общем случае справедливая стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \quad \text{или} \quad C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ - справедливая стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

P_i - цена аналога i , ден. ед.;

K_j - коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;

F_j - величина j -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т.д.);



- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к Объекту оценки, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

1. метод парных продаж;
2. статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
3. анализ издержек;
4. анализ вторичных данных;
5. экспертный метод.

Согласно **методу анализа парных продаж**, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (**метод корреляционно-регрессионного анализа**) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.



Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

3.4.2. Метод выделения

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.
- Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

3.4.3. Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение величины доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.



3.4.4. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.
- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г № 568-р), 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.

3.4.5. Метод капитализации земельной ренты

Данный метод относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$C_{зем} = I_{зем} / R_{зем}, \text{ где:}$$

$C_{зем}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;

$I_{зем}$ – величина земельной ренты (земельная арендная плата), ден. ед.;



$R_{зем}$ – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.

Величина земельной ренты рассчитывается как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом на земельный участок, следует учитывать:

1. безрисковую ставку отдачи на капитал;
2. величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права;
3. наиболее вероятный темп изменения дохода от права на земельный участок и наиболее вероятное изменение его стоимости.

Данный метод может быть использован для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

3.4.6. Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$C_{зем} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j^{зем}}{(1 + r_{зем})^j}, \text{ где:}$$

$I_j^{зем}$ – денежный поток j-го периода, ден. ед.;

r – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.



3.5. Выбор подходов к оценке

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость Объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.5.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

Согласно ФСО №1 (п. 13) – «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

В рамках возможности применения сравнительного подхода для расчета стоимости **земельных участков** Оценщик рассмотрел возможность применения характерных для данного подхода методов оценки (см. Таблицу 3.1 настоящего Отчета):

Методы выделения и распределения не применялись, т.к. оцениваемые земельные участки являются незастроенными.

Метод сравнения продаж был применен Оценщиком для оценки земельных участков, т.к. на рынке земельных участков представлено достаточное для применения данного метода количество объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемыми земельными участками.

3.5.2. Доходный подход

Согласно ФСО №1 (п. 16) – «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 (п.20 а) – «Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы».

Оценщик не применял метод предполагаемого использования для **оценки земельных участков**, т.к. не обладает данными для расчета величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка в рамках его текущего наиболее эффективного способа.



Оценщик не применял методы остатка и капитализации земельной ренты для оценки земельных участков, т.к. расчет величины коэффициента капитализации для земли сопряжен с большим количеством допущений, уменьшающих достоверность результатов оценки.

Т.о. доходный подход не применялся при оценке земельных участков.

3.5.3. Затратный подход

В соответствии с разделом IV Распоряжения от 06.03.2002 №568-р Министерства имущественных отношений РФ для оценки земельных участков затратный подход не используется. Соответственно, Оценщик не применял данный подход.

Таким образом, для определения справедливой стоимости Объектов оценки Оценщик применил сравнительный подход, методы затратного и доходного подходов обоснованно не применялись.

3.6. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение Оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая осуществимость - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке.

Законодательная (юридическая) разрешенность: способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность (финансовая оправданность) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.



Физически существует возможность использования Объектов в соответствии с их текущим назначением. Информацией о возможности использования по другому назначению Оценщик не располагает.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости. Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время может эксплуатировать земельные участки по текущему назначению – для строительства завода.

Анализ местоположения и рынка объекта недвижимости, проведенный в разделе 2.5.2 и анализ рынка коммерческой недвижимости, позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых объектов является текущее назначение.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых объектов позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на Объекты оценки зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с Выписками из ЕГРН, назначение земельных участков – для строительства завода, что позволяет использовать Объекты оценки по функциональному назначению.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки Объекты оценки временно не используются.

Экономическая целесообразность. Объекты находятся в Ульяновской области, г. Димитровград с удовлетворительной транспортной доступностью, благоустройством и подъездными путями. Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов по текущему назначению, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости и особенностей местоположения является экономически целесообразным.

Вывод: проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых объектов является текущее назначение - для строительства завода.



4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов

По мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки, политическая обстановка в стране, включая регион расположения Объектов оценки, характеризуется как стабильная, и существенным образом не отражается на стоимости оцениваемых объектов.

4.2. Макроэкономический обзор РФ⁶

Существенные внешние факторы

В настоящее время **отмечается замедление роста мировой экономики** после активного возобновления роста вслед за спадом, вызванным пандемией. После активного возобновления роста во второй половине 2020 года темпы восстановления мировой экономики снизились в первом полугодии 2021 года на фоне новых вспышек COVID-19.

Несмотря на очень хороший прогресс в вакцинации населения в развитых экономиках и многих крупных странах EMDE, рост мировой экономики еще больше замедлился в третьем квартале, поскольку резкий экономический спад в США и Китае с лихвой компенсировал уверенный рост в еврозоне.

Замедление роста мировой экономики, наблюдающееся в последнее время, во многом отражает сохранение проблем с поставками, включая дефицит электроэнергии в Китае, который создал серьезную угрозу для мирового промышленного производства.

Данные ежемесячной статистики указывают на то, что в начале IV квартала 2021 года уровень глобальной экономической активности стабилизировался, однако нарастающая волна коронавируса в Европе, которая отмечается в течение нескольких последних недель, может негативно сказаться на росте экономики в 2022 году

В 2021 году **темпы восстановления международной торговли стабилизировались**, поскольку потрясения, вызванные пандемией, продолжают оказывать негативное влияние на глобальную экономическую активность, особенно на экономику США и Китая. Чередование периодов закрытия и повторного открытия экономик в разных регионах в сочетании с заторами в портах и перебоями в грузовых автомобильных перевозках привели к возникновению серьезных проблем в работе глобальных производственно-сбытовых цепочек и длительным задержкам в доставке товаров от поставщиков.

Снижение индекса новых экспортных заказов индекса PMI в обрабатывающих отраслях указывает на дальнейшее замедление роста международной торговли товарами в конце 2021 года. Торговля услугами все еще не вышла на уровень, отмечавшийся до начала пандемии, а ее восстановление сдерживает сохраняющаяся слабая активность в сфере туризма. Количество

⁶ Доклад об экономике России, выпуск №46, декабрь 2021.

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099100111302157406/pdf/P177562047516f01709b360c30dafa5850d.pdf>



прибытий иностранных туристов в июле 2021 года (пик отпусков) было почти на 70% ниже показателей 2019 года и, вероятно, будет оставаться на низком уровне, пока продолжается распространение вируса (UNWTO 2021).

Глобальная потребительская инфляция неуклонно ускорялась в течение 2021 года и в октябре достигла 4,9% к аналогичному периоду прошлого года, что на 1,9 процентного пункта выше уровня, зарегистрированного накануне пандемии в январе 2020 года и на 3,3 процентного пункта выше, чем в январе 2021 года. Ускорение инфляции происходило во всех регионах и по всем компонентам, что стало отражением динамичного роста мирового спроса на товары в сочетании с резким скачком цен на энергоносители и продовольствие, а также ухудшением глобальной ситуации с поставками.

Инфляция превысила целевые ориентиры центральных банков многих стран, особенно стран EMDE Европы и Центральной Азии (ЕЦА). В качестве ответной меры центральные банки примерно 25 стран повысили ключевые ставки в течение 2021 года, причем в подавляющем большинстве случаев это были страны EMDE.

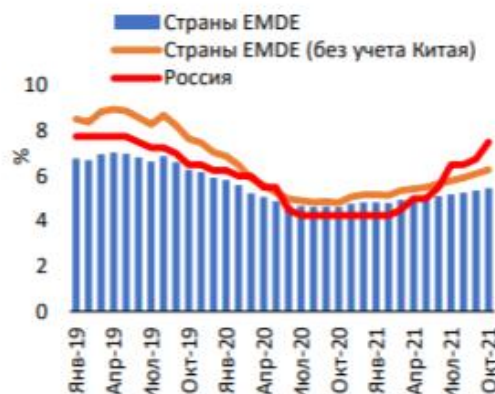
Индексы закупочных и отпускных цен глобального композитного индекса PMI указывают на дальнейшее повышение инфляционного давления, особенно в условиях резкого роста цен на сырье.

Рисунок 4.1

Рисунок 1-7. Во многих экономиках, особенно в странах ЕЦА, отмечается рост инфляционного давления



Рисунок 1-8. В ответ на превышение целевого ориентира по инфляции страны, в частности, Россия, повысили ключевые ставки



Источники: Haver Analytics; Всемирный банк.

Примечание. На рисунке показано годовое изменение индекса потребительских цен в процентах. Совокупные показатели рассчитываются с использованием в качестве весов реального ВВП (в долларах США) с учетом цен и рыночных обменных курсов 2019 года. В состав выборки входят 34 развитые экономики и 73 страны EMDE.

В течение последних месяцев ситуация с условиями кредитования на мировых рынках не менялась. В развитых экономиках условия кредитования смягчились, а курсы акций взлетели до рекордных отметок, чему способствовали высокие доходы корпораций. Несмотря на ускорение инфляции и тот факт, что в ноябре Федеральная резервная система начала сокращать объем



выкупа активов, доходность 10-летних государственных облигаций США повысилась лишь незначительно, особенно по сравнению с резким ростом доходности, который произошел в 2013 году.

В отличие от этого, в странах EMDE в течение нескольких последних месяцев наблюдалось ужесточение условий кредитования, обусловленное экономическим спадом в результате пандемии, страновыми рисками, а в самое последнее время – повсеместным повышением ключевых ставок с целью сдерживания инфляции, превысившей целевые ориентиры.

С середины 2021 года наблюдается расширение кредитных спредов по государственным облигациям стран EMDE, которые достигли самого высокого уровня за весь период с начала марта.

Рисунок 4.2

Рисунок 1-9. Условия кредитования на мировых рынках, в целом, остаются стабильными на фоне сохранения различий между развитыми экономиками и странами EMDE.



Источники: Bloomberg; Всемирный банк.
Примечание. На рисунке показаны пересчитанные страновые индексы условий кредитования, разработанные компанией «Goldman Sachs» (1 января 2021 года = 100).

Рисунок 1-10. С середины 2021 года наблюдается расширение кредитных спредов по государственным облигациям стран EMDE



Источники: Haver Analytics; Всемирный банк.
Примечание. Объем внешних заимствований государственного и корпоративного секторов стран EMDE нарастающим итогом. В состав выборки входят 76 стран EMDE.

В третьем квартале 2021 года **отмечалось дальнейшее повышение цен на энергоносители**, в основном за счет цен на природный газ и уголь. Цены на неэнергетические товары стабилизировались, но на высоком уровне. Цены на сельскохозяйственную продукцию, удобрения и драгоценные металлы выше допандемических показателей примерно на треть, а цены на металлы – примерно на 50%.

Цены на нефть выросли в третьем квартале 2021 года на 7% и продолжили рост в четвертом квартале 2021 года, достигнув к концу октября максимальной отметки за последние семь лет (86 долларов США за баррель). Росту цен способствовали восстановление мирового спроса, перебои с поставками из-за погодных условий и ограничения на добычу нефти, введенные странами ОПЕК и их партнерами (ОПЕК+). Недавний скачок цен на природный газ и уголь также подстегнул рост



спроса на нефть как на альтернативный источник энергии для выработки электричества и тепла. В настоящее время спрос на нефть в странах-членах ОЭСР и в странах, не являющихся членами ОЭСР (без учета Китая), примерно на 5% ниже допандемических уровней, а в Китае он примерно на 10% выше уровня, зарегистрированного накануне пандемии. Что касается предложения, то в августе-сентябре мировой объем добычи нефти немного сократился после того, как в июле достиг максимальной отметки за весь период с начала пандемии. Это сокращение было связано, главным образом, с перебоями в поставках из-за погодных условий (в частности, урагана «Ида»), планово-профилактическим ремонтом оборудования и другими факторами, ограничившими добычу нефти. Несмотря на то, что в июле 2021 года участники альянса ОПЕК+ договорились о постепенном увеличении ежемесячных объемов добычи на 0,4 млн баррелей, начиная с августа, в августе и сентябре объем добычи был ниже целевых показателей почти на 1 млн баррелей в сутки. В Нигерии и Анголе уровень добычи оказался ниже запланированного из-за операционных проблем и вялой инвестиционной активности, а в Казахстане объем добычи сократился из-за ремонтно-профилактических работ. С другой стороны, добыча нефти в России увеличилась в третьем квартале 2021 года почти на 1%, что немного выше российского целевого показателя. Что касается производителей нефти, не являющихся участниками соглашения ОПЕК+, то в США добыча сократилась в сентябре на 4% (месяц к месяцу) вследствие перебоев с поставками из-за урагана «Ида».

Цены на природный газ и уголь резко подскочили в третьем квартале 2021 года и продолжили рост в октябре, причем большинство ценовых маркеров обновили свои исторические максимумы. Такое повышение цен отчасти отражает начавшееся восстановление спроса на энергоресурсы (прежде всего, в Китае и Индии) для генерирования электроэнергии и нужд промышленного производства. Кроме того, на цены сильно повлияли потрясения, связанные с погодными условиями. В Бразилии, Китае и США из-за засухи сократилось производство гидроэнергии, что увеличило потребность в угле и природном газе как альтернативных источниках энергии. В то же время наводнения в Китае и Индонезии вызвали перебои с поставками угля, а ураган «Ида» привел к сокращению добычи природного газа в США. Это привело к сокращению запасов природного газа в газохранилищах, особенно в Европе. Однако в ноябре цены на природный газ и уголь снизились в связи с ростом добычи угля в Китае, а недавно Россия, крупнейший мировой экспортер газа, объявила о том, что планирует начать закачку газа в европейские газохранилища. В целом, рынки природного газа и угля становятся все более интегрированными благодаря расширению использования сжиженного природного газа (СПГ) (World Bank 2021). Раньше рынки природного газа и угля отличались довольно высокой степенью региональной сегментации, поскольку поставка природного газа в основном осуществлялась по трубопроводам, а уголь занимает при транспортировке большой объем, и его дорого перевозить на большие расстояния. С учетом того, что СПГ все чаще транспортируется по всему миру, дефицит одного вида топлива в одном из регионов ускоряет повышение мировых цен на этот вид топлива и приводит к росту спроса (и, следовательно, цен) на другие товары (в частности, на природный



газ). Раньше колебания цен не оказывали столь значительного воздействия на цены других видов продукции.

Цены на неэнергетические ресурсы стабилизировались в третьем квартале 2021 года, хотя между различными видами сырья отмечались значительные расхождения. В течение квартала цены на металлы, в целом, не изменились, но при этом железная руда резко подешевела на 17%, а большинство цветных металлов подорожали. Падение цен на железную руду было, в основном, связано с заявлением Китая о предстоящем сокращении производства стали в текущем году. В то же время алюминий и цинк подорожали в результате повышения цен на энергоносители, причем некоторые компании сократили производство этих металлов. Цены на сельскохозяйственную продукцию стабилизировались в третьем квартале 2021 года после значительного повышения в начале года; при этом рост цен на напитки компенсировал падение цен на некоторые виды продовольственных товаров, включая пшеницу, которая является основной статьей сельскохозяйственного экспорта России. Однако впоследствии цены на пшеницу выросли из-за ухудшения прогнозов урожая пшеницы ввиду неблагоприятных погодных условий. Цены на удобрения повысились в третьем квартале 2021 года на 20%, что было во многом обусловлено ростом цен на природный газ и уголь (один из основных видов материально-технических ресурсов при производстве удобрений); при этом из-за высокой стоимости материально-технических ресурсов некоторые заводы закрылись.

ВВП, динамика производства

Во втором квартале 2021 года рост ВВП ускорился до 3,5% (квартал к кварталу с учетом сезонности). Рост экономики был достаточно значительным для того, чтобы уровень квартальной экономической активности превысил уровни, зарегистрированные в 2019 году. Локомотивами роста были активное потребление домохозяйств и инвестиционная активность со стороны спроса.

В разрезе отраслей ускорение роста опиралось на сферу услуг – в частности, розничную торговлю и транспорт. В строительной отрасли, где оживлению активности способствовали государственные программы льготного кредитования, а также меры прямой поддержки. Практически все сектора экономики превысили свои допандемические показатели, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей: в добывающей промышленности объем добычи ограничивало соглашение ОПЕК+, а рост сельскохозяйственного производства ограничили неблагоприятные погодные условия.

Предварительные данные о росте ВВП в третьем квартале свидетельствуют о том, что темпы роста снизились, а уровень экономической активности не изменился или немного снизился.



Рисунок 4.3

Рисунок 1-14. Рост ВВП ускорился во втором квартале 2021 года

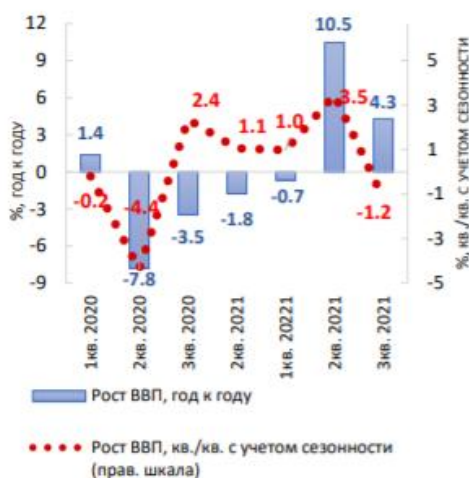
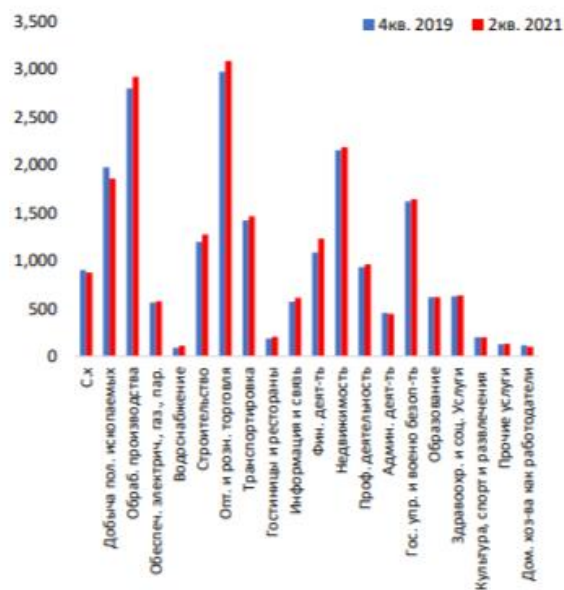


Рисунок 1-15. Объем производства превысил допандемический уровень практически во всех несырьевых секторах экономики



Источник: Росстат.

Ограничения, действовавшие в России в первой половине 2021 года, были гораздо менее строгими, чем, в среднем, в странах EMDE и развитых экономиках. После смягчения ограничений рост мобильности привел к тому, что население вернулось к обычным потребительским привычкам, а предприятия возобновили обычный режим работы. Показатели мобильности указывают на рост числа посещений объектов розничной торговли, остановок общественного транспорта и мест работы, которое в этот период достигло или даже превысило уровень обычного года.

Во втором квартале 2021 года потребление домохозяйств выросло более чем на 9% по сравнению с предыдущим кварталом (квартал к кварталу с учетом сезонности). Этот рост расходов отражал реализацию отложенного спроса, накопившегося за время действия ковидных ограничений. Внутренние сбережения, составлявшие аномально высокую долю ВВП во втором квартале 2020 года, резко сократились во втором квартале 2021 года, поскольку накопленные средства были потрачены. Кроме того, потребительский спрос поддерживали дешевые кредиты – с начала 2021 года до настоящего времени темпы ежемесячного реального роста кредитования физических лиц практически удвоились – а также улучшение конъюнктуры рынка труда. Поскольку во многих регионах по-прежнему действуют ограничения и зарубежные поездки являются дорогостоящими, расходы российских туристов все больше перенаправляются в российскую экономику.

Показатель валового накопления основного капитала продемонстрировал во втором квартале текущего года уверенный рост в размере 6,6% (квартал к кварталу с учетом сезонности), а его вклад в общий рост экономики увеличился на 1,5 процентных пункта. Согласно ежемесячной



статистике, наиболее высокий уровень инвестиционной активности отмечался в сфере услуг, особенно в финансовом секторе, гостиничном бизнесе, сфере ИКТ, а также оптовой и розничной торговле, что отражало эффект низкой базы того же периода прошлого года. Низкая инвестиционная активность в добывающих отраслях является отражением действующих ограничений на добычу нефти. Сектора, связанные с оказанием государственных услуг, получившие большой объем инвестиций в начале пандемии, в первом полугодии 2021 года продемонстрировали низкие показатели. Одной из составляющих роста инвестиций стало ускорение роста кредитования предприятий, достигшего своего пика в мае-июле.

Рисунок 4.4

Рисунок 1-18. Наибольший вклад в ускорение роста ВВП во втором квартале 2021 года внесло потребление домохозяйств (вклад в квартальный рост с учетом сезонности)



Рисунок 1-19. Уверенный рост кредитования во втором квартале 2021 года поддержал потребление (квартал к кварталу)



Практически во всех федеральных округах (за исключением СКФО и СФО) в течение первых 9 месяцев 2021 года отмечался рост промышленного производства и розничной торговли по сравнению с допандемическими показателями. При этом процесс восстановления протекал крайне неравномерно. В целом, промышленное производство выросло на 4,7% к аналогичному периоду прошлого года, немного превысив допандемический уровень, однако в сырьевых регионах (СФО, УФО) восстановление происходило медленнее. Автопроизводители (в ПФО, СЗФО) страдали от недостатка электронных компонентов. На территории Центрального федерального округа и в других регионах, которые меньше пострадали в 2020 году, процесс восстановления промышленного производства протекал быстрее.

Оборот розничной торговли вырос на 9,3% к аналогичному периоду прошлого года на фоне улучшения конъюнктуры рынка труда и продолжающегося роста кредитования. Наиболее значительный рост снова отмечался в Южном федеральном округе (15% к аналогичному периоду прошлого года). Помимо эффекта низкой базы, это, вероятно, было обусловлено ростом внутреннего туризма ввиду ограничений на зарубежные поездки. В первом полугодии 2021 года отрицательный прирост инвестиций зафиксирован в Южном и Уральском федеральных округах, что лишь частично объясняется высокой базой прошлого года. По сравнению с первым полугодием 2019 года в первом полугодии 2021 года рост инвестиций был особенно высоким в



Центральном и Южно-Кавказском федеральных округах. Бюджетные инвестиции стали важным фактором роста инвестиций в этих федеральных округах.

Несмотря на незначительное снижение темпов роста, объем выпуска в третьем квартале все еще превышал уровень 2019 года. Темпы роста промышленного производства и сферы услуг стали снижаться по мере падения спроса. Согласно опросам, которые проводятся для расчета индекса PMI, начиная с июня, отмечается снижение темпов роста выпуска промышленной продукции и услуг, что, в целом, совпадает со стабилизацией спроса.

Темпы роста объема розничной торговли резко упали, когда был удовлетворен накопившийся спрос и ужесточились условия кредитования. Наблюдавшийся в текущем году скачок спроса быстро привел к тому, что имевшиеся в экономике незадействованные мощности были использованы, причем в обрабатывающих отраслях, начиная с февраля, коэффициент использования мощностей держался на рекордных уровнях, а на рынке труда стал ощущаться дефицит кадров. Сельское хозяйство также внесло отрицательный вклад в рост экономики так как жара и засуха негативно повлияли на урожай зерна в августе и сентябре.

Рисунок 4.5

Рисунок 1-24. И обрабатывающие отрасли, и сектор услуг утратили динамику в третьем квартале



Источник: Haver Analytics.

Рисунок 1-25. Данные ежемесячной статистики указывают на снижение предложения и спроса в третьем квартале



Источник: Росстат.

В текущем году цены на энергоресурсы превысили уровень 2019 года и способствуют росту стоимости энергетического экспорта России. Однако ввиду ограничений на добычу нефти, действующих в рамках соглашения ОПЕК+, объем добычи нефти в России остается ниже уровня 2019 года, хотя он постепенно увеличивался в текущем году в соответствии с согласованными планами ежемесячного роста.

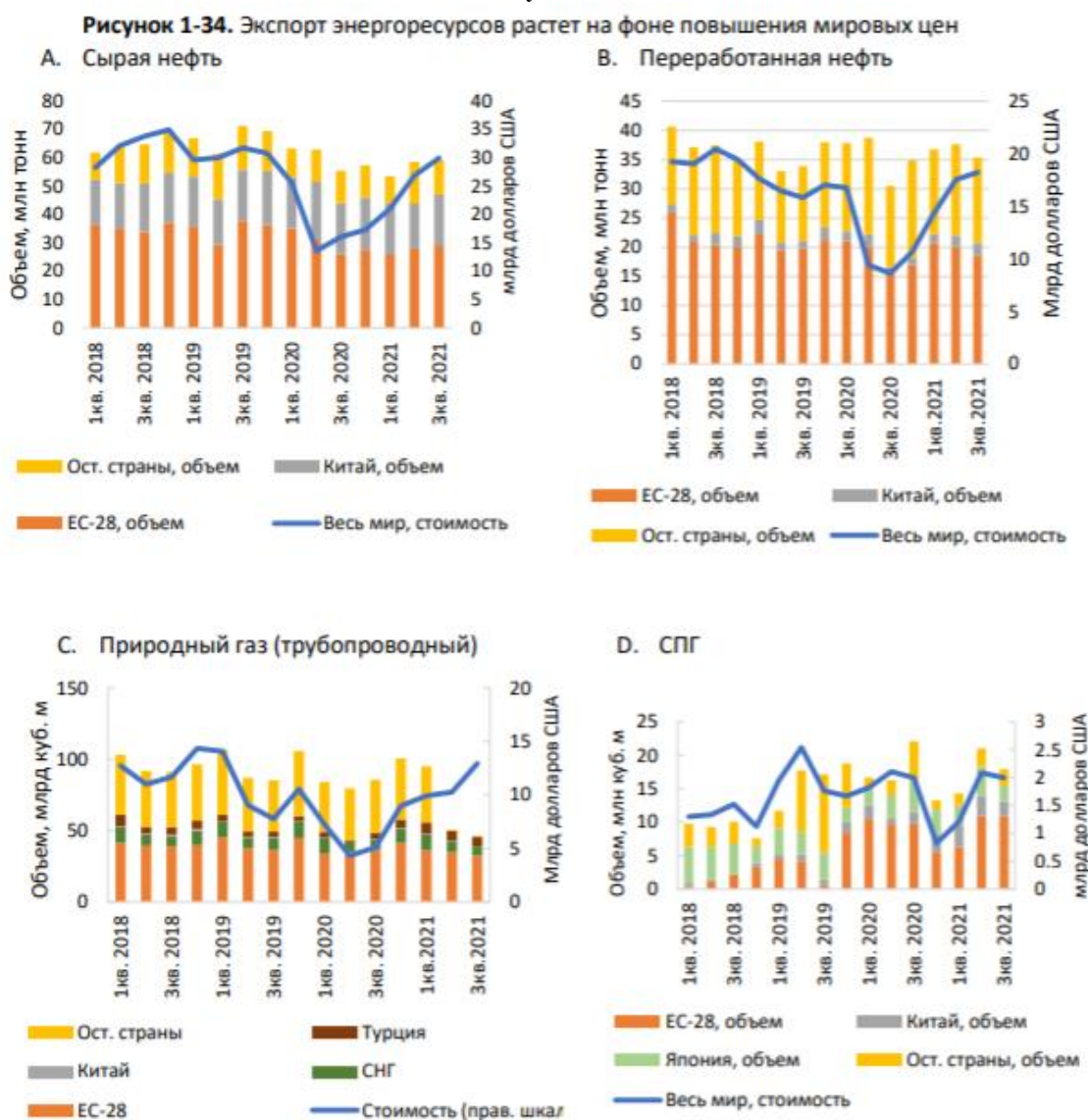
Что касается объемов, то экспорт нефти сократился с января по сентябрь 2021 года на 5,7% к аналогичному периоду прошлого года и составил 171 млн тонн. Экспорт природного газа в стоимостном выражении вырос в январе-сентябре 2021 года более чем в два раза по сравнению с тем же периодом прошлого года, и сейчас составляет примерно пятую часть российского экспорта



энергоресурсов, чему больше всего способствовали рост мировых цен и увеличение объема экспорта, который вырос к аналогичному периоду прошлого года примерно на 12,1%.

Физический объем экспорта природного газа в ЕС в течение трех первых кварталов 2021 года был на 2% меньше, чем за аналогичный период 2020 года, и намного меньше, чем за аналогичный период 2019 года (более подробная информация приведена во врезке 2). Стоимость экспорта СПГ в январе-сентябре 2021 года была на 10,5% меньше, а объем – на 3% больше.

Рисунок 4.6



Источник: Федеральная таможенная служба РФ.

Индекс потребительских цен

Как и во многих других странах, сложившаяся в 2021 году ситуация идеального шторма с давлением на спрос и предложение обусловила рост инфляции в России: индекс потребительских цен неуклонно повышался и в октябре достиг пятилетнего максимума в 8,1%. Ускорение инфляции отражает быстрое восстановление спроса – отрицательный разрыв выпуска, по-



видимому, уже почти или полностью закрыт – а также ограничения со стороны предложения и всплески цен на торгуемые товары, особенно на продукты питания. Отложенные эффекты обесценения рубля в 2020 году также внесли свой вклад через повышение стоимости импортной продукции. Базовая инфляция и инфляционные ожидания тоже растут, вызывая беспокойство относительно того, что инфляция приобретает более стойкий характер.

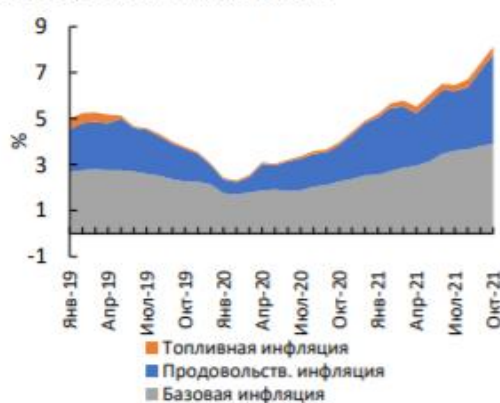
Растущий внутренний спрос привел к дефициту предложения, особенно в условиях, когда глобальные цепочки поставок перегружены, что подстегивает рост издержек производства и рыночных цен. Согласно оценкам, положительные шоки спроса обусловили повышение инфляции в четвертом квартале на 1,1 процентных пункта сверх исторического среднего значения. При том, что условия совокупного предложения в России помогали сдерживать рост инфляции, вследствие того, что в первой половине 2021 года производственные мощности стали вновь вводиться в строй, ситуация развернулась в обратную сторону на фоне сдерживающих активность сохраняющихся проблем с глобальными цепочками поставок, которые обусловили повышательное давление на цены на энергоресурсы и промышленные товары.

Рисунок 4.7

Рисунок 1-41. Динамика инфляции

Высокая инфляция обусловлена ростом цен на продовольственные товары и компонентами базового ИПЦ

А. Потребительская инфляция



Инфляционные ожидания остаются повышенными

В. Инфляционные ожидания



В мае темпы роста цен производителей достигли максимума за 20 лет и составили 34,8%. С тех пор рост цен немного замедлился, но все же остается очень высоким (в сентябре – 27%). Опросы, проводимые при формировании индекса настроений менеджеров по закупкам / деловой активности (PMI), также иллюстрируют, что предприятия в России и других странах мира столкнулись с ростом издержек производства.

Со второго квартала до конца 2020 года и в 2021 году показатель цен факторов производства индекса PMI для обрабатывающей промышленности России фиксировал дисперсию индексов цен, значительно превышающую 50, что указывает на быстрый рост затрат на производство товаров.

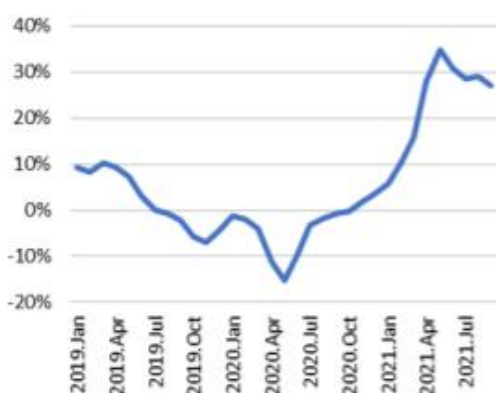
Производственные издержки предприятий, занимающихся оказанием услуг, тоже росли, но медленнее. При том, что во второй половине 2021 года давление на издержки в России, по-



видимому, ослабло, цены на факторы производства, согласно имеющимся данным, по-прежнему растут, хотя и более умеренными темпами. Эта динамика отличается от ситуации в США и странах еврозоны, где повышательное давление на издержки, по всей видимости, не ослабевает, и это расхождение тренда может быть связано с заблаговременными мерами Банка России по сдерживанию инфляции.

Рисунок 4.8

Рисунок 1-42. Рост цен производителей достиг максимума более чем за 20 лет (рост индекса цен производителей, год к году)



Источник: Haver Analytics.

Рисунок 1-43: В обрабатывающей промышленности повышательное давление на цены факторов производства ослабевает (опросы менеджеров по закупкам в обрабатывающей промышленности, индекс дисперсии цен на факторы производства (значение >50 указывает на рост цен))



Источник: Haver Analytics.

Денежно-кредитная политика и финансовый сектор

Банк России оперативно принял меры, приступив к ужесточению денежно-кредитной политики. Банк России стал одним из первых центральных банков мира, приступивших к ужесточению денежно-кредитной политики в 2021 году в ответ на то, что он счел устойчивой угрозой инфляции, а не разовыми шоками издержек.

С учетом того, что с декабря 2020 года инфляция превысила таргет Банка России, в марте 2021 года регулятор начал серию повышений ключевой ставки и с тех пор повышал ее шесть раз. В общей сложности ключевая ставка была поднята на 325 базисных пунктов и на конец октября составила 7,5%. Эти повышения ключевой ставки позволили поддерживать реальные процентные ставки на уровне, близком к нулю, и сменили характер денежно-кредитной политики – после ее весьма мягкого уклона в 2020 года – на нейтральный (он подразумевает, что денежно-кредитная политика не оказывает ни повышательного, ни понижительного давления на инфляцию или экономический рост).

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в банковском секторе в целом оставались стабильными с начала пандемии, а восстановление экономики позволило улучшить среду для деятельности банковского сектора и повысить качество активов. После отмены регуляторных послаблений в середине 2021 года качество активов банков, уровни их



рентабельности и капитализации не ухудшились – фактически, показатели прибыли и рентабельности активов и собственного капитала в системе растут.

Прибыль банковского сектора поддерживается уверенным ростом кредитования, стимулируемого государственными программами поддержки кредитования и улучшением экономических условий. Показатели рентабельности активов и рентабельности собственного капитала в течение года тоже улучшились и по состоянию на 1 октября 2021 года составили соответственно 2,2% и 21,5%.

Рынок труда и доходы населения

Уровни экономической активности как у мужчин, так и у женщин восстановились до уровней долгосрочных трендов: во втором квартале 2021 года они повысились на 0,9 и 0,3 процентных пункта соответственно по сравнению с тем же кварталом годом ранее, когда уровень экономической активности пострадал из-за пандемии COVID-19.

Этот прирост численности рабочей силы совпал со снижением уровня безработицы: к сентябрю 2021 года национальный **показатель безработицы опустился до рекордно низких с 2017 года 4,3%** на фоне уверенных темпов создания новых рабочих мест. После сжатия гендерного разрыва в показателях экономической активности во втором квартале 2020 года, когда среди мужчин было зафиксировано более сильное падение экономической активности, чем среди женщин, величина гендерного разрыва вернулась к уровню последних трех лет, равному 15,7%. Показатели безработицы имеют примерно одинаковые значения и для мужчин, и для женщин.

Во втором квартале 2021 года количество объявлений о вакансиях, размещаемых работодателями в центрах занятости, резко выросло, превысив допандемийный уровень (второй квартал 2019 года) на 24%. При этом отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях упало до 1,7, что значительно меньше сопоставимых значений в 2,9 и 1,9, наблюдавшихся соответственно в 2020 и 2019 годах, и указывает на рост уровня напряженности на рынке труда. Рынки труда восстанавливались во всех регионах: в третьем квартале уровень безработицы оставался выше уровня третьего квартала 2019 года только в двух федеральных округах (Центральном и Северо-Кавказском), а отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях опустилось ниже уровня 2019 года во всех регионах.

Несмотря на пандемию, **рост реальной заработной платы в 2020 году был положительным**, а динамизм рынка труда в первой половине текущего года повысился и в результате рост реальной заработной платы во втором квартале достиг 5,7% к соответствующему периоду предыдущего года. Основным фактором роста реальной зарплаты было восстановление активности в секторах, испытавших наибольшие потери во время пандемии. По сравнению со вторым кварталом 2020 года, реальная заработная плата сильнее всего выросла в сфере гостиничной деятельности и общественного питания, строительстве, культурно-досуговой деятельности и торговле. В большинстве секторов, продемонстрировавших самые высокие темпы роста зарплаты со второго квартала 2020 года, как правило, широко привлекаются сезонные трудовые мигранты, которые приезжают преимущественно из стран СНГ, удовлетворяя спрос на

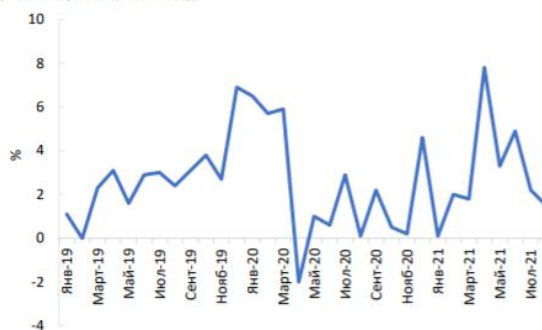


низкоквалифицированную рабочую силу. Поскольку количество трудовых мигрантов сократилось, предприятиям, возможно, пришлось в короткий период заменить уехавших мигрантов работниками из числа местных граждан, что привело к увеличению размера заработной платы.

Однако данные о денежных переводах мигрантов и постановке трудовых мигрантов на миграционный учет указывают на то, что уровень доступности труда мигрантов в настоящее время восстанавливается. Последние данные за период до августа позволяют предположить, что поскольку экономическая активность ослабла, замедлился и рост реальной заработной платы: в июле и августе он составил в среднем 1,6%. Тем не менее реальные среднедушевые доходы населения во втором квартале 2021 года выросли год к году на 13,3%: они почти вышли на уровень второго квартала 2019 года, но все еще на 9% не дотягивают до уровня 2014 года.

Рисунок 4.9

Рисунок 1-67. Во втором квартале 2021 года реальная заработная плата резко выросла (год к году)



Источник: Росстат.

4.3. Санкции в отношении РФ в феврале – марте 2022 г.

Импорт⁷

В конце февраля – начале марта США, ЕС, Великобритания, Канада, Австралия, Япония и ряд других стран ввели крупнейшие в истории санкции в сфере торговли после признания Россией независимости ЛНР и ДНР и объявления «специальной военной операции» в Украине.

В основном западные санкции были связаны с ограничениями или запретом на экспорт высокотехнологичной продукции в Россию и предусматривали запрет на поставки в Россию микросхем, компьютеров, потребительской электроники, телекоммуникационного оборудования и других товаров мировых производителей.

Одновременно многие западные компании, работающие в других секторах экономики, стали приостанавливать свою деятельность или даже уходить из России. Это может затронуть импорт не только машин и оборудования, но и продовольствия, химической продукции и других товарных позиций.

Насколько сократится стоимость импорта в новых условиях и как долго импорт будет восстанавливаться – оценить сложно из-за масштабов санкций, отсутствия конкретных

⁷ Источник: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». Институт «Центр развития». Импорт: сценарий спада из-за введения новых санкций. <https://dcenter.hse.ru/>



условий и товарных кодов, подпадающих под ограничения в каждом конкретном случае. Тем не менее можно оценить динамику импорта по опыту предыдущих кризисов 2008 и 2014 гг. или периода острой фазы пандемии в 2020 г.

Наибольший по глубине спад импорта наблюдался в период мирового кризиса 2008 г., главным образом в импорте машиностроительной продукции (падение почти на 60% от уровня июля 2008 года). Введение западных санкций против России в 2014 г. оказало негативное влияние на стоимость импорта в среднесрочной перспективе из-за сильного падения импорта машиностроительной продукции и продовольствия.

Рисунок 4.10

Рис. 3. Динамика стоимости импорта из стран дальнего зарубежья (тренд) на протяжении 36 месяцев от предкризисного пика

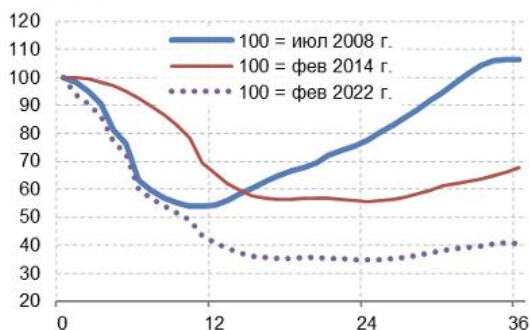
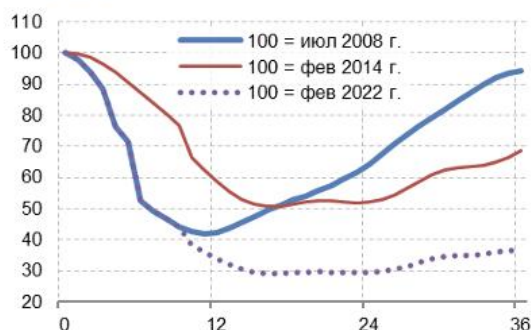


Рис. 4. Динамика стоимости импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (тренд) на протяжении 36 месяцев от предкризисного пика



Источник: база данных CEIC, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

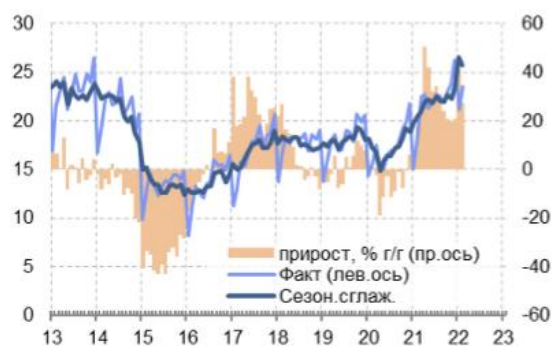
Согласно данным ФТС России, в феврале текущего года стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья составила 23,6 млрд долл. Относительно прошлого года рост импорта замедлился до 27% по сравнению с резким скачком на 41% в январе.

Основной вклад в прирост импорта в феврале 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года внесла продукция машиностроения (16 п. п.), в основном за счет механического оборудования. Также существенный вклад внесла химия (4,9 п. п.) в части продуктов органической и неорганической химии, а также полимеров. Вклады продовольствия и продукции легкой промышленности составили, соответственно, 0,9 и 1,1 п. п. Вклад прочего импорта, не распределенного по товарным группам, снизился в феврале до 3,9 п. п. Стоимость импорта из стран дальнего зарубежья с устраненной сезонностью в феврале снизилась на 3% (месяц к месяцу). Это снижение скорее отражает коррекцию бурного роста предыдущих двух месяцев. В феврале по-прежнему сохранялась положительная тенденция (динамика импорта, очищенная от сезонности и случайной компоненты). Введение западных санкции в третьей декаде февраля еще не успело сказаться на импорте.



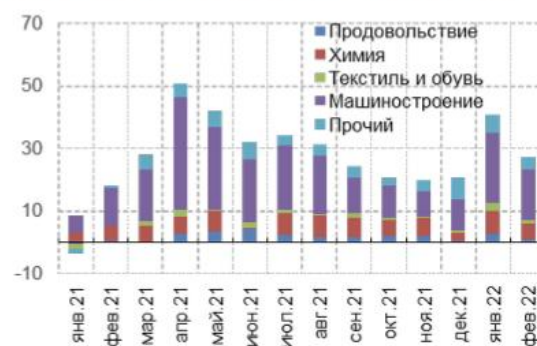
Рисунок 4.11

Рис. 1. Стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья, млрд. долл.



Источник: база данных CEIC, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Рис. 2. Вклады компонент в динамику импорта из стран дальнего зарубежья, в % (год к году)



Ожидаемое падение импорта в текущей ситуации, по всей видимости, может быть одновременно и глубоким, и продолжительным. В результате на протяжении ближайших 12 месяцев происходит интенсивное снижение импорта, как это было во время кризиса 2008 г., с последующей стагнацией и медленным восстановлением, как в кризис 2014 г. В этом случае стоимость импорта из стран дальнего зарубежья может снизиться до 65% от уровня февраля в среднесрочной перспективе.

На долю стран, которые ввели санкции, приходится более 46% стоимости всего импорта. Доля стран ЕС по итогам прошлого года составила 32%, еще 6% пришлось на долю США, 4% – импорт из Кореи, 3% – из Японии, 1% – из Тайваня. В основном это высокотехнологичный импорт. Доля импорта машин и оборудования в структуре импорта из стран дальнего зарубежья в феврале текущего года составила 53%. США рассчитывают, что новые ограничения позволят более чем в два раза сократить российский импорт высокотехнологичной продукции. Примерно такую же величину падения стоимости импорта в среднесрочной перспективе дает подход с использованием траекторий предыдущих кризисов. Согласно этим расчетам, стоимость импорта машиностроительной продукции в текущем году может снизиться на 20% и еще на 57% в 2023 г.

Меньше всего пострадает импорт механического оборудования, в котором наибольшая доля долгосрочных контрактов и поставок из «дружественных» стран. Сильнее снизится ввоз электрооборудования. TSMC, AMD, Intel, Microsoft, Cisco, Samsung, Nokia, Ericsson, Apple и ряд других крупнейших производителей товаров и услуг заявили о приостановке своей деятельности в России. Также сильно может снизиться импорт транспортных средств. Десятки мировых автопроизводителей собираются прекратить или уже прекратили поставки своей продукции в Россию.



Рисунок 4.12. Стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья, млрд. долл.

	2022 г.	2023 г.	2024 г.	202 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
	% (год к году)			млрд долл.			
Стоимость импорта из дальнего зарубежья	-18	-50	10	262	214	107	117
Продовольствие	-14	-38	-2	27	23	14	14
Химия	-24	-27	19	49	37	27	33
Текстиль и обувь	-5	-39	5	14	14	8	9
Машины и оборудование	-20	-57	17	138	110	48	55
Прочий импорт	-12	-50	2	34	30	15	15

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Фондовый рынок⁸

Вследствие введения первого этапа экономических санкций российский фондовый рынок рухнул на 39% по индексу РТС (24 февраля), с аналогичными падениями в последующие дни. Рубль упал до рекордных минимумов, в связи с обвалами российских денег. Московская и Санкт-Петербургская фондовые биржи были приостановлены. Центральный банк России объявил о своих первых рыночных интервенциях после присоединения Крыма в 2014 году с целью стабилизировать рынок.

Во время второго этапа санкций, в результате которых различные российские банки были отстранены от SWIFT, и прямых санкций в отношении Центрального банка России, стоимость рубля упала на 30 % по отношению к доллару США до 119 руб. (28 февраля). В результате Центральный банк России повысил процентные ставки до 20 %, пытаясь сбалансировать падающий рубль, временно закрыл Московскую фондовую биржу, обязал все российские компании продавать 80 % валютных резервов и запретил иностранцам ликвидировать активы в России.

Также 28 февраля Mastercard Inc. заблокировала несколько российских финансовых учреждений в своей платёжной сети. 1 марта VISA Inc. объявила о блокировке лиц, включённых в санкционный список, и о готовности соблюдать возможные будущие санкции. Binance, крупнейшая в мире биржа криптовалют, также объявила, что будет блокировать российских лиц, которые попали под санкции, но не будет в одностороннем порядке замораживать учётные записи всех российских пользователей.

2 марта торги российскими ценными бумагами на Лондонской бирже резко упали до того, как Лондонская фондовая биржа приостановила торги ценными бумагами 27 российских компаний, зарегистрированными в России, по заявлению генерального директора Лондонской фондовой биржи Дэвида Швиммера. Индексный бизнес FTSE Russell удалил российские листинги из своих индексов. Из самых серьёзных потерь Сбербанк упал на 99,7 % с начала года, торгуясь примерно за один пенни, Лукойл упал на 99,2 %, Полус упал на 95,6 %, Роснефть - на 92,5 %, а Газпром - на 93,7 %.

С 9 марта по 9 сентября клиенты банков могут снять до 10 тысяч долларов США в наличной валюте, а остальные средства - в рублях по рыночному курсу на день выдачи. Новые валютные

⁸ Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))



счета и вклады в этот период гражданам можно будет обналить только в рублях по рыночному курсу на день выдачи средств. Банки не будут продавать наличную валюту гражданам.

Нефть

В результате спецоперации на территории Украины цены на нефть марки Brent ненадолго поднялись выше 100 долларов за баррель впервые с 2014 года, после чего потеряли часть своей цены. В общей сложности с 22 февраля, когда были введены первые санкции, по 28 февраля, когда были введены санкции против ЦБ России, цена West Texas Intermediate и Brent выросла примерно на 5 долларов за баррель.

27 февраля ВР, одна из семи крупнейших нефтегазовых компаний мира и крупнейший иностранный инвестор в России, объявила о выходе из капитала «Роснефти». В долю «Роснефти» входит около половины запасов нефти и газа ВР и треть её добычи. Продажа может стоить компании до 25 миллиардов долларов, и аналитики отмечают, что маловероятно, что ВР сможет возместить часть этой стоимости. В тот же день Государственный пенсионный фонд Норвегии, крупнейший в мире суверенный фонд, объявил о выходе из своих активов в России. Фонду принадлежало около 25 миллиардов норвежских крон (2,8 миллиарда долларов) в виде акций российских компаний и государственных облигаций.

28 февраля правительство Канады объявило о запрете на импорт российской сырой нефти в Канаду из-за спецоперации, что привело к сокращению ежегодного импорта сырой нефти в Канаду примерно на 400 - 500 миллионов долларов США.

2 марта акции Газпрома, Роснефти и Лукойла, прошедшие вторичный листинг в Лондоне, потеряли соответственно 99,2 %, 88,1 % и 99,6 % своей стоимости с начала года. В сентябре 2021 года совокупная рыночная капитализация «Лукойла» и «Роснефти» составляла 140 миллиардов долларов, а ко 2 марта их совокупная рыночная капитализация составляла всего 9,3 миллиарда долларов, сократив стоимость на 130 миллиардов долларов.

Из-за низкого спроса на российскую нефть эталонная российская нефть марки Urals торговалась с дисконтом в 18 долларов по отношению к Brent и по-прежнему с трудом находила покупателей, поскольку нефтетрейдеры опасались санкций. В то время как санкции и токсичность ведения бизнеса в России были основными факторами риска, ещё одним фактором была сложная ситуация военного времени в Чёрном море, когда многие крупные судоходные компании требовали военного страхования для танкеров, забираемых из Новороссийска, основного нефтеотгрузочного терминала, расположенного на берегу Чёрного моря. Трудности со страхованием также повлияли на казахстанскую нефть, которая также использует Новороссийск для своего месторождения Тенгиз.

⁹ Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))



4.4. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

После снижения ВВП на 8% по итогам 2022 года российская экономика вернется к росту в 2023 году. Об этом сообщает ТАСС со ссылкой на данные макроэкономического опроса Банка России среди 18 экономистов из различных организаций.

Так, эксперты ожидают в 2022 году снижение ВВП на 8,0 процентов вместо роста на 2,4 процента. Прогноз на 2023 год снижен на 1,1 процентный пункт, до 1,0 процента. Результаты опроса являются медианой прогнозов.

Заместитель председателя Банка России Алексей Заботкин объяснил, что значительный пересмотр консенсус-оценок отражает кардинальное изменение экономических условий, произошедшее за последние недели. При этом, уточнил он, консенсус-прогноз показывает возвращение экономики к росту в 2023 году. «Меры, принимаемые Банком России и правительством, направлены на то, чтобы ограничить масштабы экономического спада и избежать продолжительного периода высокой инфляции», — отметил он.

Ранее Центробанк оценил перспективы снижения российской экономики из-за санкций, введенных западными странами на фоне спецоперации на Украине. Консенсус-прогноз опрошенных ЦБ аналитиков предполагает рост индекса потребительских цен (основной показатель, по которому рассчитывается инфляция) по итогам 2022 года на 20 процентов вместо прежнего прогноза ЦБ на уровне 5,5 процента. В 2023 и 2024 годах инфляция составит 8 и 4,8 процента соответственно.

7 марта аналитик ФГ «Финам» Александр Потавин заявил, что санкции Запада против России отразятся на экономике страны. Специалист объяснил, что из-за рестрикций может произойти спад ВВП России на 1,5 процента в 2022 году, а в 2023 — на 2,5 процента и более. Кроме того, инфляция способна превысить показатель в 20 процентов. Эти условия сделают курс рубля более нестабильным. Потавин добавил, что сложно спрогнозировать курс рубля даже через полгода, поэтому о долгосрочных прогнозах речь и не идет. Он призвал не продавать доллары и евро и пока хранить их.

Источник: https://lenta.ru/news/2022/03/11/spad_i_rost/



Рисунок 4.13. Консенсус прогнозы на 2022-2023 гг.

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Последний опрос (15–21.02.2022)							
Реальный ВВП, % прироста	2,4	2,0	2,2	2,0	2,0	2,0	2,0
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,5	4,5
Индекс потребительских цен, % прироста	5,6	4,3	4,3	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	9,08	6,91	5,66	5,45	5,27	5,23	5,09
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,8	76,5	77,0	78,6	79,4	80,2	81,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	77,1	71,4	66,7	63,2	63,0	64,1	65,6
Предыдущий опрос (2–14.11.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	2,5	2,2	2,1	2,0	1,9	2,0	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,7	4,6	4,6	4,5	4,6	4,7	-
Индекс потребительских цен, % прироста	4,6	4,2	4,2	4,1	4,0	3,9	-
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6,83	5,63	5,43	5,13	5,06	5,16	-
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	74,5	76,3	78,3	78,6	79,2	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	68,6	63,7	62,0	59,0	57,8	58,8	-
Прогноз Банка России, базовый вариант (11.02.2022)							
Реальный ВВП, % прироста	2,0-3,0	1,5-2,5	2,0-3,0	-	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	5,0-6,0	4,0	4,0	-	-	-	-
Ключевая ставка (в среднем за год), % годовых	9,0-11,0	7,5-9,0	5,0-6,0	-	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70	65	60	-	-	-	-
Прогноз МВФ (12.10.2021 и 25.01.2022)							
Реальный ВВП, % прироста	2,8	2,1	1,8	1,7	1,6	-	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	4,3	4,0	3,8	4,0	4,0	-	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	75,0	76,8	78,3	79,8	81,3	-	-

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ, Минэкономразвития РФ, Банк России, МВФ.

Источник: Консенсус-прогноз Института "Центр развития" на 2022-2028 гг., https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

4.4.1. Социально-экономическое положение Ульяновской области в январе-феврале 2022 г.¹⁰

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы, приведены ниже.

¹⁰ <http://www.gks.ru/region/doc11180/Main.htm>



Основные показатели, характеризующие итоги января – февраля 2022г., приведены ниже:¶

□	2022г.□		2022г. в.% к 2021г.□		Справочно:□ январь-февраль 2021г. в.% к январю-февралю 2020г.□
	январь- февраль□	февраль□	январь- февраль к январю- февралю□	февраль к февралю□	
Оборот организаций ¹ , млн. рублей□	799296,1□	406864,7□	132,9□	133,1□	91,6□
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ^{1,□} млн. рублей□	546782,0□	280141,5□	139,6□	139,0□	94,1□
Индекс промышленного [□] производства [□]	х□	х□	112,4□	109,2□	100,7□
Объем работ, выполненных [□] по виду деятельности [□] "Строительство", млн. рублей□	30356,2□	17350,0□	141,0□	151,9□	84,1□
Ввод в действие жилых домов, [□] тыс. кв. м общей площади жилых [□] помещений□	595,5□	212,2□	141,3□	111,2□	111,1□
Продукция сельского хозяйства, [□] млн. рублей□	16655,3□	8244,0□	99,4□	98,6□	100,6□
Грузооборот автомобильного [□] транспорта [□] , млн. тонно-км □	379,3□	185,5□	109,8□	106,0□	96,5□
Оборот оптовой торговли, [□] млн. рублей□	172015,6□	91275,8□	94,6□	92,1□	95,3□
Оборот розничной торговли, [□] млн. рублей□	167637,5□	81001,3□	103,2□	104,9□	99,4□
Оборот общественного питания, [□] млн. рублей□	5099,2□	2431,4□	105,9□	105,3□	96,9□
Объем платных услуг населению, [□] млн. рублей□	47294,4□	23991,2□	108,8□	108,7□	95,8□
Численность официально [□] зарегистрированных безработных, [□] тыс. человек (на конец периода)□	х□	20,3□	х□	22,4□	в 4,6р.□
Индекс потребительских цен [□] на товары и услуги, %□	102,3 ⁴ □	101,2 ⁵ □	109,7□	110,0□	105,3□
Индекс цен производителей [□] промышленных товаров [□] (на внутрисоссийском рынке), %□	103,6 ⁴ □	103,3 ⁵ □	119,5□	120,3□	106,7□

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:¶

□	Январь [□] 2022г. □	Январь 2022г. [□] в.% к январю 2021г. □	Справочно:□ январь 2021г. □ в.% к январю 2020г. □
Среднесписочная численность [□] работающих в экономике, тыс. человек□	1033,5□	98,7□	98,3□
Среднемесячная начисленная заработная плата [□] работников организаций□	□	□	□
номинальная, рублей□	40859,6□	107,9□	105,4□
реальная□	х□	98,7□	100,2□
Сальдированный финансовый результат [□] (прибыль минус убыток) организаций [□] (без субъектов малого предпринимательства, [□] кредитных организаций, государственных [□] (муниципальных) учреждений, некредитных [□] финансовых организаций), млн. рублей□	65019,8□	в 3,1р.□	111,4□



4.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемые объекты относятся к сегменту земельных участков коммерческого назначения. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

4.6. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Ульяновской области

Оценщик проанализировал предложения по продаже земельных участков в г. Димитровград Ульяновской области.

Выборка предложений, актуальных на дату оценки, приведена в таблице ниже.



Таблица 4.1. Цены предложений земельных участков в г. Дмитровград Ульяновской области

Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Ульяновская область, Дмитровград	3 600	3 600 000	822	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-3674087211
Ульяновская область, Дмитровград, вдоль трассы Дмитровград-Самара	3 507	3 000 000	1 125	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-2422532922
Ульяновская область, Дмитровград, Алтайская ул., 40	791	1 350 000	1 000	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_2310460638
Ульяновская область, Дмитровград, Первомайский район	1 600	1 800 000	1 125	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-4069534062
Ульяновская область, Дмитровград, Первомайский район	1 500	1 200 000	800	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-2983115603
Ульяновская область, Дмитровград, улица Куйбышева, 330	16 968	21 000 000	1 238	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-2936253610
Ульяновская область, Дмитровград	220 800	184 404 732	835	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-3747774274
Ульяновская область, Дмитровград, улица Осипенко, 2	3 547	5 800 000	1 635	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-3980849055
Ульяновская область, Дмитровград, Черемшанская улица	1 400	1 990 000	1 421	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-4069920194
Максимальное значение			1 635	
Минимальное значение			800	
Среднее значение			1 111	

Источник: данные открытых источников

Таким образом, диапазон цен земельных участков для коммерческого использования в г. Дмитровград Ульяновской области – от 800 до 1635 руб./кв. м., среднее значение – 1 111 руб./кв. м.



5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В целях определения справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж, который предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения сопоставимых объектов.

Оценке подлежат два земельных участка по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а и 1б.

Для выявления сопоставимых объектов с аналогичными оцениваемым объектам характеристиками исследовались информационные базы данных по предложениям земельных участков в Ульяновской области. Для данного исследования использовались открытые источники информации различных баз данных, а именно интернет-порталы <http://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Далее, среди выявленных сопоставимых объектов, определялись объекты, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее близкими по своим характеристикам к оцениваемым объектам и именно эти объекты использовались в качестве объектов-аналогов. Для определенных таким образом объектов-аналогов, посредством прямого обзвона, был осуществлен сбор актуальной и значимой информации, которая оказывает существенное влияние на цену продажи: площадь, местоположение, передаваемые права, назначение и вид разрешенного использования и т.п.

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

Выбор объектов-аналогов

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывал следующее: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в Отчете об оценке.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемых объектов Оценщик руководствовался следующими критериями:

- дата публикации - были выбраны объекты с датами публикации, наиболее близкими к дате оценки,
- площадь Объекта оценки – были выбраны объекты с площадью, максимально приближенной к площади Объектов оценки. В случае расхождений были применены корректировки на площадь (масштаб).
- назначение объекта – были выбраны объекты, относящиеся к сегменту рынка коммерческой недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты;
- местоположение – были выбраны объекты, максимально приближенные по местоположению к Объектам оценки.



Учитывая ситуацию на рынке недвижимости Ульяновской области, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях. При этом стоимость предложения НДС не облагается¹¹.

Описание и корректировка выбранных аналогов с целью достижения большей сопоставимости с оцениваемыми объектами и расчёт справедливой стоимости представлены в Таблице №5.1.

¹¹ В соответствии с пп.6 п. 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации и земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. При операциях по передаче (продаже, переуступке) права собственности на земельный участок не возникает обязательств по уплате НДС».



Выбор объектов-аналогов

Описание и корректировка выбранных аналогов с целью достижения большей сопоставимости с оцениваемым объектом и выведение итоговой величины цены продажи представлено в таблицах ниже.

Таблица 5.1. Расчет справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а, в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б	Ульяновская область, Дмитровград	Ульяновская область, Дмитровград, вдоль трассы Дмитровград-Самара	Ульяновская область, Дмитровград, Алтайская ул., 40
Площадь, кв. м	13 759	3 600	3 507	791
Цена предложения, руб.		3 600 000	3 000 000	1 350 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		1 000	855	1 707
Описание		Продам землю коммерческого назначения в "Дубовой роще" Цена 100 000 руб за 1 сот.	Участки коммерческого назначения, находится вдоль трассы Дмитровград-Самара, на территории коттеджного поселка Дубовая роща! Кадастровые номера участков: 2) 73:08:040801:6855, площадь 3 507 кв.м. 3) 73:08:040801:6856, площадь 3 553 кв.м. 4) 73:08:040801:6859, площадь 3 389 кв.м. На участке есть электричество. Торг, обмен на движимое и недвижимое имущество.	Земельный участок промышленного назначения, площадь 791 кв.м. Подходит для строительства зданий 2 и более этажей: - автомойка - автомойка самообслуживания - автосервис - магазин - аптека - и т.д. Особенностью является большой перепад между АЗС и планируемой дорогой к коттеджному поселку, что позволяет получить 2 этажа первого уровня. К земельному участку есть асфальтированные дорожные пути. В непосредственной близости располагаются все необходимые коммуникации. Динамично развивающийся район, единственная АЗС в районе по границе с участком, большой магазин Ермак в непосредственной близости дает хороший трафик. Земельный участок в собственности более 5 лет - свободная продажа. Возможен обмен на автомобиль или квартиру - рассмотрю все варианты.
Источник		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-3674087211	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-2422532922	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniva_23_10460638



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 000	855	1 707
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 000	855	1 707
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-23,20%	-23,20%	-23,20%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		768	657	1 311
Местоположение	Зона VI	Зона IV	Зона IV	Зона V
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	-3,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		768	657	1 271
Корректировка на масштаб, %		-25,54%	-25,97%	-46,65%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		572	486	678
Корректировка на наличие построек, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		572	486	678
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		572	486	678
Назначение объекта	Для строительства завода	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки
Корректировка на назначение объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		572	486	678
Сумма абсолютных корректировок		428	369	1 028
Коэффициент вариации	17%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,490	0,488	0,389
Вес	100,00%	35,85%	35,68%	



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вклад в стоимость объекта		205	174	193
Средневзвешенное значение, руб./кв. м			572	
Стоимость земельного участка итого, руб., НДС не облагается, в т. ч.:			7 865 000	
Стоимость земельного участка площадью 1806 кв. м, руб., НДС не облагается	1 806,00		1 032 000	
Стоимость земельного участка площадью 11 953 кв. м, руб., НДС не облагается	11 953,00		6 833 000	

*Стоимость земельных участков пообъектно распределялась пропорционально площади земельных участков.

Источник: расчеты Оценщика

Пообъектно справедливая стоимость Объектов оценки приведена в таблице ниже.

Таблица 5.2. Расчет справедливой стоимости Объектов оценки, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а и 1б

№ п/п	Правообладатель	Объект права	Назначение объекта	Адрес объекта права	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Справедливая стоимость, руб., без НДС/НДС не облагается
1	ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земельный участок	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода	Ульяновская обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	73:08:020501:272	1 032 000
2	ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земельный участок	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода	Ульяновская обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	73:08:020501:275	6 833 000

Источник: расчеты Оценщика



Описание используемых корректировок для оцениваемых земельных участков

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и Объектов оценки в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение;
5. масштаб;
6. наличие построек;
7. наличие коммуникаций;
8. назначение.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на Объекты оценки (земельные участки).

Корректировка на объем передаваемых прав нее требуется, т. к. объекты-аналоги также предлагаются на праве собственности.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях в России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., табл.119, стр.245.



Для земельных участков величина корректировки принята равной по верхней границе расширенного диапазона - **минус 23,2%** для земель под индустриальную застройку, с учетом численности и уровня доходов населения, расположения Объектов оценки¹².

Принт-скрин источника:

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	12,7%	22,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,4%	12,2%	26,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	11,2%	23,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	11,8%	23,2%

Корректировка на местоположение

Расчет корректировки на местоположение рассчитывался по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., табл.64, стр.171.

Объекты оценки расположены в г. Димитровград в промышленной зоне. Объекты-аналоги №1 и 2 расположены в зоне индивидуальных жилых домов (VI зона по отношению к IV), аналог №3 – в зоне многоквартирных жилых домов (VI зона по отношению к V).

Принт-скрины для расчета корректировки:

Таблица 64

индустриальная застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,30	1,33
	II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,15
	III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,07
	IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00
	V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
	VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., табл.64, стр.171

¹² Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» городской округ Димитровград включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением».



Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь	I

49

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоплагающим фактором является наличие высокого	III

50



Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
	уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI

51

Источник: Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., табл.7, стр.49-51

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки. Корректировка по данному фактору рассчитывалась по данным Некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>).

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$Ks = (So/Sa)^n, \text{ где:}$$

Ks– корректировка удельной справедливой стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.



S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения (равен минус 0,22, для земельных участков населенных пунктов с численностью населения от 50 до 400 тыс. чел., см. ниже).

Принт-скрин источника:

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,689	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,622	-0,20	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,571	-0,22	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,548	-0,26	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,29	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

S_0 – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на наличие построек

Объекты-аналоги свободны от застройки, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объекты оценки и объекты-аналоги обеспечены центральными коммуникациями, корректировка не требуется.

Корректировка на назначение объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют назначение – для коммерческой застройки, корректировка не требуется.

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в Таблице №5.1.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в



цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.



В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 17% (<33%).

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила (НДС не облагается¹³):

7 865 000 (семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Пообъектно, результат приведен в Таблице 5.2.

¹³ В соответствии с пп.6 п. 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации и земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. При операциях по передаче (продаже, переуступке) права собственности на земельный участок не возникает обязательств по уплате НДС».



6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения справедливой стоимости Объектов оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Затратный подход. При определении стоимости Объектов оценки затратным подходом Оценщик исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять стоимость объекта как затраты на приобретение и реконструкцию объекта недвижимости, и создание объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию. К недостаткам данного подхода можно отнести его оторванность от текущего рынка недвижимости и ожиданий потенциального покупателя.

Сравнительный подход. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог. Преимущество данного подхода заключается в учете реакции продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Недостатки подхода проявляются в случае, если соответствующий рынок недостаточно развит, и найти идентичные объекты не представляется возможным.

Доходный подход. Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом оценки, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованной величины денежного потока, а также степени его волатильности.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.



Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

Учитывая применение исключительно сравнительного подхода к оценке (см. Раздел 3.5 настоящего Отчета), вес данного подхода был принят равным 100%.

Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки представлено в следующей таблице:



Таблица 6.1. Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки (НДС не облагается)

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб.
1	73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	1 032 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.	100%	0%	0%	1 032 000
2	73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	6 833 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.	100%	0%	0%	6 833 000
	Итого:		7 865 000						7 865 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается¹⁴):

7 865 000 (семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

¹⁴ В соответствии с пп.6 п. 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации и земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. При операциях по передаче (продаже, переуступке) права собственности на земельный участок не возникает обязательств по уплате НДС».



7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имуущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на дату оценки составляет (НДС не облагается¹⁵):

7 865 000 (семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 7.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	1 032 000
2	73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	6 833 000

Источник: расчеты Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться справедливая стоимость.

¹⁵ В соответствии с пп.6 п. 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации и земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. При операциях по передаче (продаже, переуступке) права собственности на земельный участок не возникает обязательств по уплате НДС».



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки



Опись филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии» по Ульяновской области (С.Ульяновск, ул.Кольчужная, д.50/1)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2019, поступившего на рассмотрение 05.03.2019, сообщаем, что согласно записям
Единого государственного реестра недвижимости:

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019 г. № КУВИА-001/2019-5112386		73-08-020501-272	
Кадастровый номер:			
№ кадастрового квартала:		73-08-020501	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.10.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер Отсутствует	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Дзямитровград, пер. Гвардейский, № 1а.	
Площадь, м2:		1806	
Кадастровая стоимость, руб:		649220,88	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для строительства завода	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Право (оправдание) права, оформление объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с видом(ами) разрешенного использования: Для строительства завода.	
Получатель выписки:		Васнец Анна Олеговна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08E701B07A/C40CD186BE9115E0854533793
Действителен с: 25.12.2018 19:55:14
Действителен по: 01.01.2020 09:59:59
Выдана: Г.Торресер

МАНУ Г.о. Самара "МФЦ"
г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А
уполномоченный сотрудник МФЦ
Полшкова К.В.
13 марта 2019 г. 11 ч. 6 мин.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

Раздел 2

Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
5 марта 2019г. № КУВИ-001/2019-5112586		73:08:020501:272					
Кадастровый номер:							

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец/закладчик паяного инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/064/2015-88/2 26.12.2015 13:47:18
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.12.2015 13:47:31
	номер государственной регистрации:		73-73/002-73/002/064/2015-89/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2010 по 30.06.2020 с 07.06.2010 по 30.06.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3, Выдан 15.05.2015 Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1, Выдан 05.10.2010 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", Выдан 07.06.2010 Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2, Выдан 25.06.2015

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07AC40CD186B9115F0854553793
Действителен: с 25.12.2018 19:53:14
Действителен: по 01.01.2020 0:59:59
Выдана: Ростестр

МАУ г.о. Самара "МФЦ"
г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А
уполномоченный сотрудник МФЦ
Лопцова К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 6 мин.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВН-001/2019-5112586			
Кадстровый номер:		73:08:020501:272	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Номер: 08F701.B07AC40CD186BE9115E0854553793
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14
 Действителен: до 01.01.2020 0:59:59
 Вид докум.: Росреестр

МАУ г.о. Самара "МФЦ"
 г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А
 уполномоченный сотрудник МФЦ
 Лошкова К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 6 мин.





Опись филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ульяновской области (г. Ульяновск, ул. Кольчовая, д.50/1)

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2019, поступившего на рассмотрение 05.03.2019, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВЫ-001/2019-5112682	Кадастровый номер:	73-08:020501:275	
	Номер кадастрового квартала:	73-08:020501	
	Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2005	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивантараевый номер Огучтствует	
	Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Лаврский, 1б.	
	Площадь, м2:	11953 +/- 38,3	
	Кадастровая стоимость, руб:	4296864,44	
	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	73-08:020101:751	
	Категория земель:	Земли населенных пунктов	
	Виды разрешенного использования:	Для строительства завода	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные. Ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Общие имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для строительства завода.	
	Получатель выписки:	Раиса Анна Олеговна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07AC5AFC8D186E9115E0854553793
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14
 Действителен: по 01.01.2020 0:59:59
 Вид выписки: Форесестр

М.А.У. г.о. Самара "МФЦ"
 г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28
 уполномоченный сотрудник МФЦ
 Лопцова К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 3 мин



Экземпляр участка		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВЫ-001/2019-5112682		73-08-020501:275	
Кадестровый номер:			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервисит	
4.2	вид:	14.11.2005 00:00:00	
	дата государственной регистрации:	73-73-02.01/5/2005-391	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 14.11.2005 НЕ ОПРЕДЕЛЕН	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	РАСПОРЯЖЕНИЕ КОМИТЕТА ПО, № Отсутствует, Выдан 11.11.2005	
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07AC40CD186B9115F085453793
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14
 Действителен: по 01.01.2020 0:59:59
 Владелец: Госреестр

МАУ г.о. Самара "МФЦ"
 г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28
 Уполномоченный сотрудник МФЦ
 Лошкова К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 3 мин.

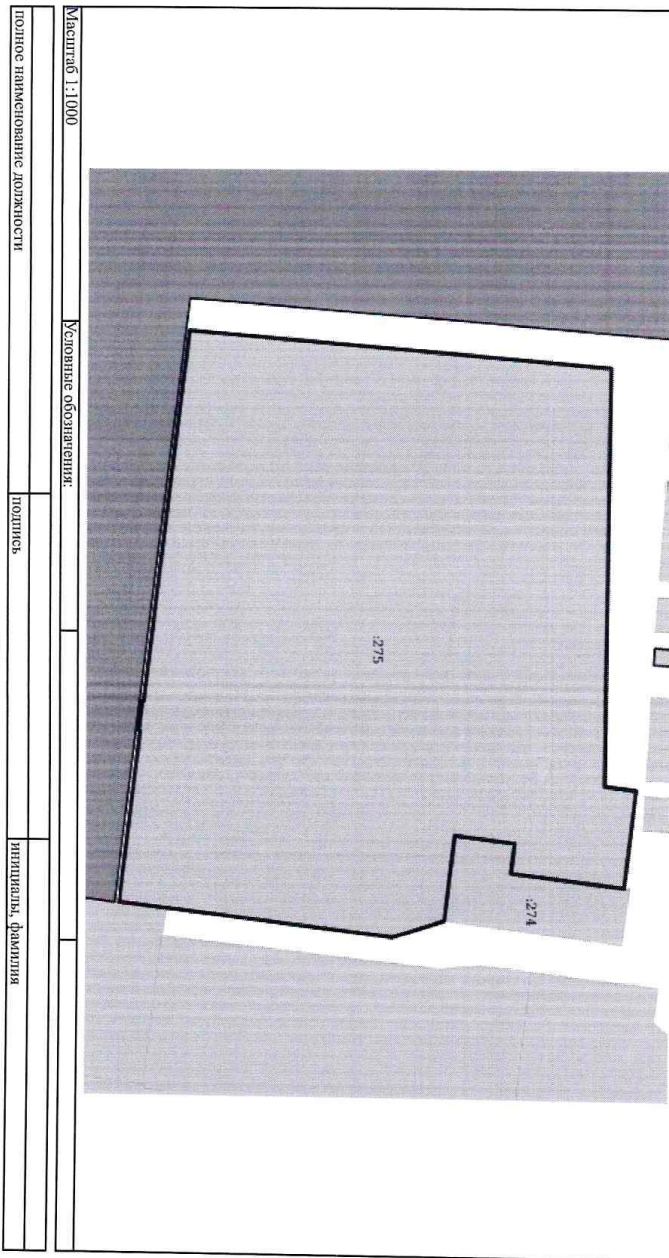


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВН-001/2019-5112682			
Кадастровый номер: 73:08:020501:275			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Номер: 08F701B07AC40CD186BE9115E0854553793
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14
 Действителен: по 01.01.2020 0:59:59
 Видовая: Росреестр

М.А.У г.о. Самара "МФЦ"
 г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28
 Уполномоченный сотрудник МФЦ
 Лопшова К.В.

13 марта 2019 г. 11 ч. 3 мин



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**САДОВСКИЙ
Олег Викторович**

ИНН 540836723876

является членом


Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 28
августа 2008 года №101

Президент



 В.В. Крутликков

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года



ИНГОСТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-069923/21

«28» июля 2021

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «20» августа 2021 года по «19» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» августа 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.



- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – ovs@regalconsulting.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;
- 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.
- 15. ПОДПИСИ СТОРОН**

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

(Генеральный директор Саловский О.В. действующий на основании Устава.)



От Страховщика:

Заместитель начальника отдела
страхования опасных объектов
СПАО «Ингосстрах»

П.И. Щербаков

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028325-1

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., Б-13 № 672



ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-069922/21

«28» июля 2021

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2021 года по «19» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.08.2021** г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskii@emil.kovim	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00316	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

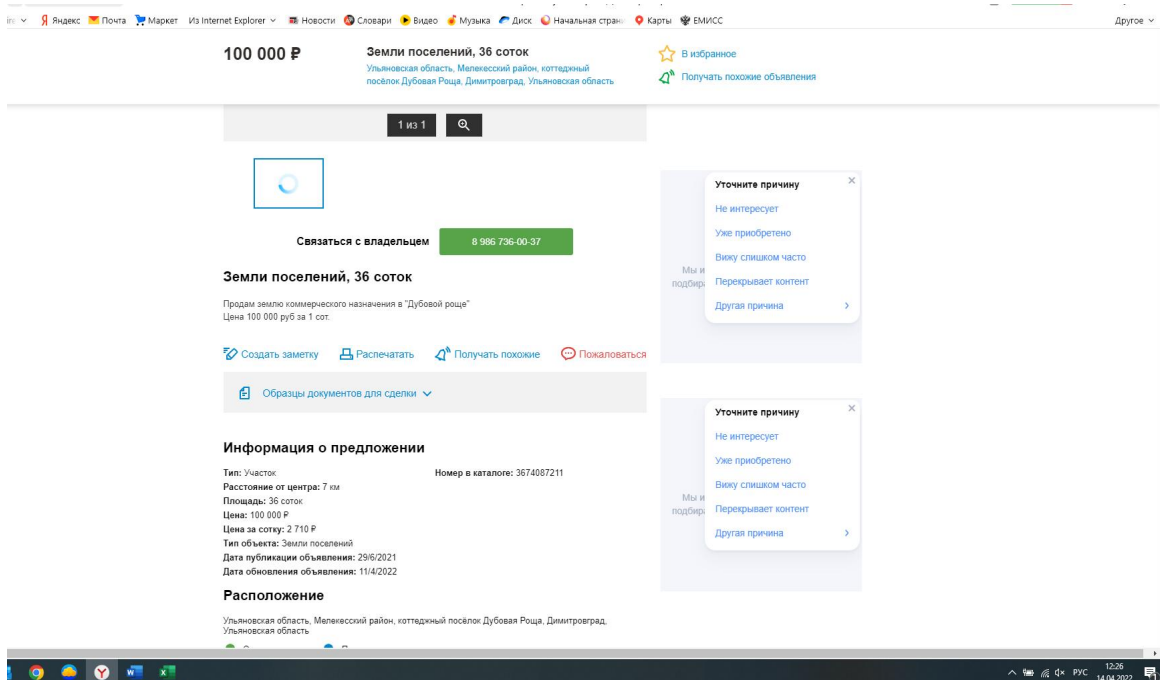
СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
Заместитель начальника отдела
От Страховщика **Работы на опасных объектах**
СПАО «Ингосстрах»
Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541
П.И. Щербаков



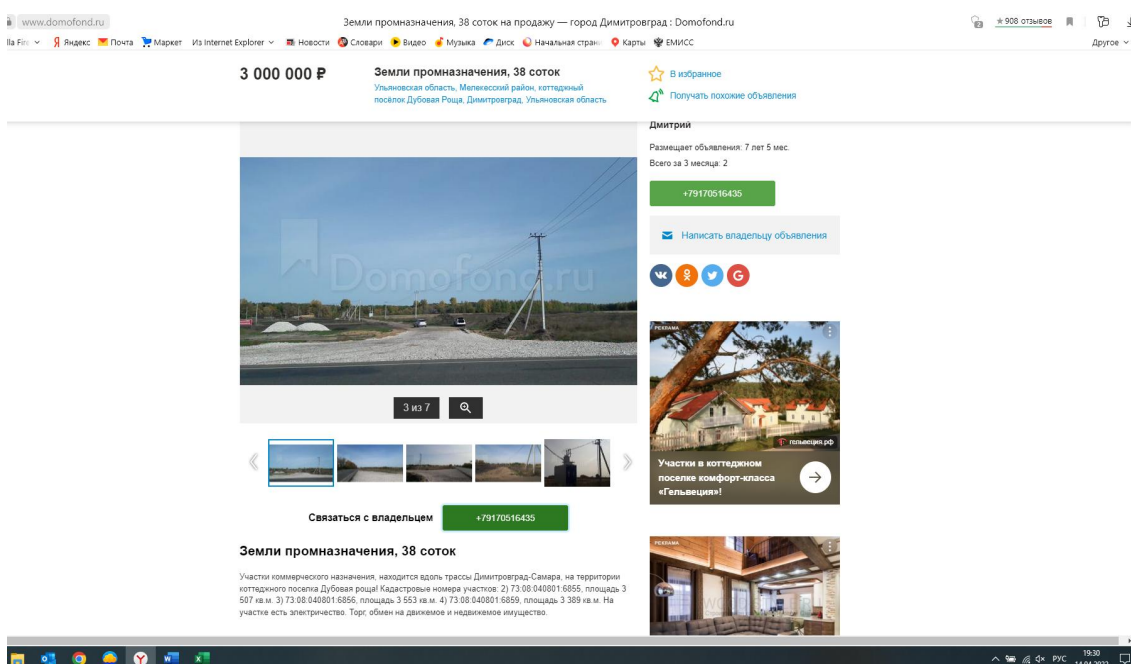
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения сравнительного подхода

Объект-аналог №1



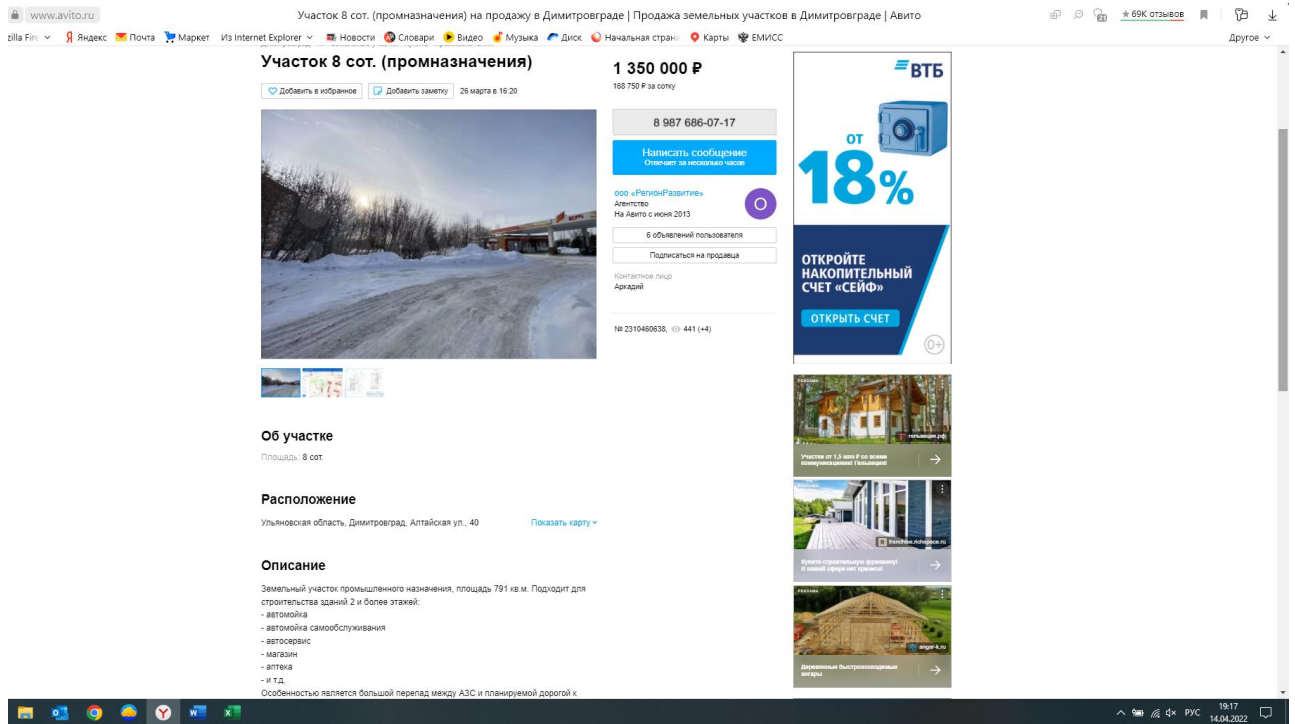
Объект-аналог №2



По данным кадастрового учета, площадь участка 3 507 кв. м.



Объект-аналог №3



По данным кадастрового учета, площадь участка 791 кв. м.

Идентификатор документа 4d457ae8-0fa5-437e-b8e6-7c670207fdc7

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ" САДОВСКИЙ ОЛЕГ ВИКТОРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	103EA3008DAD559143328400846E221B с 23.08.2021 12:44 по 23.11.2022 12:44 GMT+03:00	19.04.2022 10:35 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списовой Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	19.04.2022 13:34 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа