



REGAL CONSULTING

**ОТЧЕТ № 250-ДО/22 от 19.10.2022 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

<b>1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>5</b>
1.1. <i>Задание на оценку</i> .....	5
1.2. <i>Применяемые стандарты оценки</i> .....	5
1.3. <i>Допущения и ограничительные условия</i> .....	6
1.4. <i>Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов</i> .....	9
1.5. <i>Основные факты и выводы</i> .....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
2.1. <i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки</i> .....	11
2.2. <i>Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения</i> .....	11
2.3. <i>Осмотр Объектов оценки</i> .....	12
2.4. <i>Характеристика имущественных прав на Объекты оценки</i> .....	14
2.5. <i>Количественные и качественные характеристики Объектов оценки</i> .....	16
<b>3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
3.1. <i>Терминология, основные понятия</i> .....	23
3.2. <i>Основные этапы оценки</i> .....	24
3.3. <i>Методы оценки</i> .....	25
3.4. <i>Методика оценки земельных участков</i> .....	29
3.5. <i>Выбор подходов к оценке</i> .....	36
3.6. <i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i> .....	37
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>39</b>
4.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов</i> .....	39
4.2. <i>Макроэкономический обзор РФ</i> .....	39
4.3. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты</i> .....	57
4.4. <i>Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Ульяновской области</i> .....	57
<b>5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>59</b>
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>73</b>
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>76</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>85</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА</b> .....	<b>91</b>



## 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 Заданием на оценку №8 от «11» октября 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, Ульянов. 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, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б.

Оценка имущественных прав на указанные объекты была произведена по состоянию на 19.10.2022 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 11.10.2022 г. по 19.10.2022 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 облагается<sup>1</sup>), а именно:

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

**7 238 000 (семь миллионов двести тридцать восемь 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. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а	950 000
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	6 288 000

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

<sup>1</sup> 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

<b>Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):</b>	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. Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:</b>	Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).
<b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):</b>	см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):</b>	19.10.2022 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	11.10.2022 г. - 19.10.2022 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	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.
<b>Результат оказания услуг:</b>	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 будет 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

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЖН».
<b>Данные Заказчика:</b>	Местонахождение: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1. ОГРН 1027739292283 ИНН 6316028910 КПП 631601001.
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
<b>Юридические реквизиты Исполнителя:</b>	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
<b>Страховой полис Исполнителя:</b>	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-075841/22 от 28 июля 2022 года. Период страхования с 20 августа 2022 года по 19 августа 2023 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:</b>	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.
<b>Оценщик<sup>2</sup>:</b>	Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.

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



	<p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в 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"><li>- сбор информации об Объекте оценки;</li><li>- анализ рынка Объекта оценки;</li><li>- расчет стоимости Объекта оценки;</li><li>- формирование Отчёта об оценке.</li></ul>
<b>Сведения о страховом полисе Оценщика:</b>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-075840/22 от 22 июля 2022 года. Срок действия с 20 августа 2022 года по 19 августа 2023 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
<b>Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:</b>	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

## 1.5. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>	<p>Договор №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г. и Задание на оценку №8 от 11.10.2022 г.</p>
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:</b>	<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>
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при сравнительного подхода (НДС не облагается):</b>	<p><b>7 238 000 (семь миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей.</b></p> <p>Пообъектные результаты см. в Разделе 5, Таблица №5.1.</p>
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (НДС не облагается):</b>	<p>Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).</p>
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (НДС не облагается):</b>	<p>Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).</p>
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (НДС не облагается):</b>	<p><b>7 238 000 (семь миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей.</b></p> <p>Пообъектные результаты см. в Разделе 7, Таблица №7.1.</p>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	<p>Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.</p>
<b>Номер и дата составления Отчета:</b>	<p>№250-ДО/22 от 19.10.2022 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, Ульян. 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, Ульян. 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.

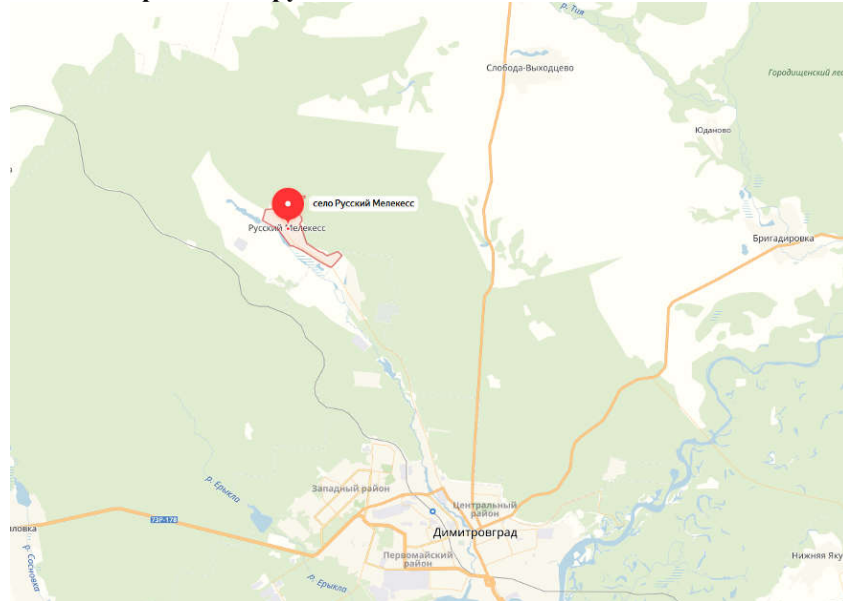
#### **2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки**

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

Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

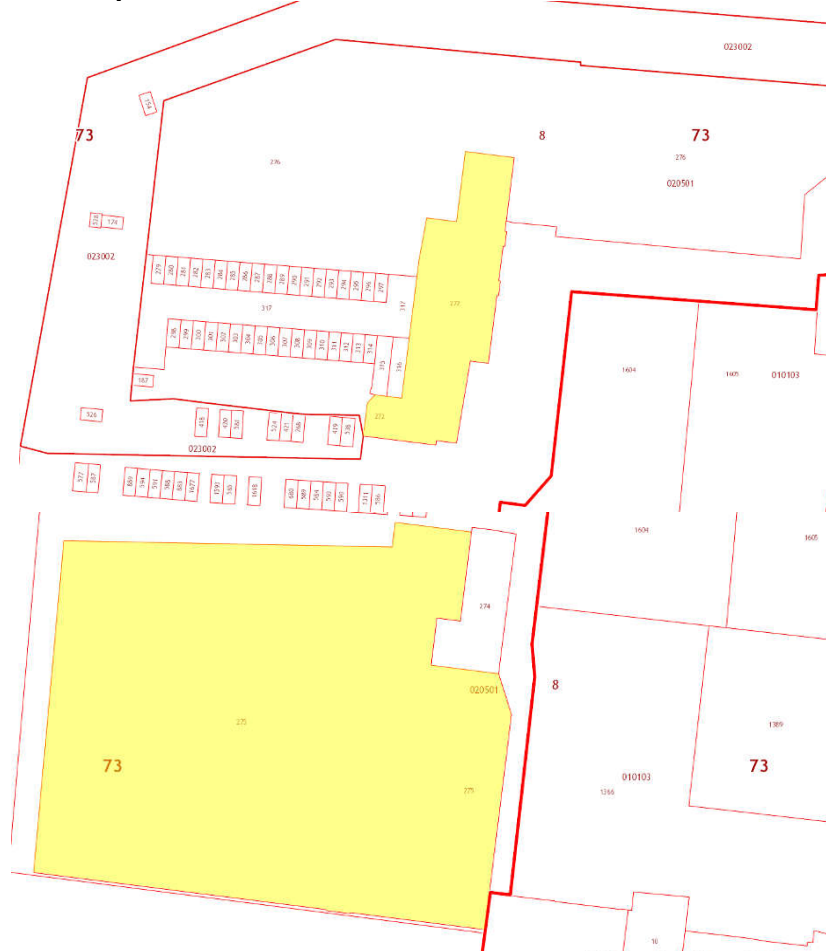


**Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

**Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки**



Источник: <https://pkk5.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 вентильному 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.**



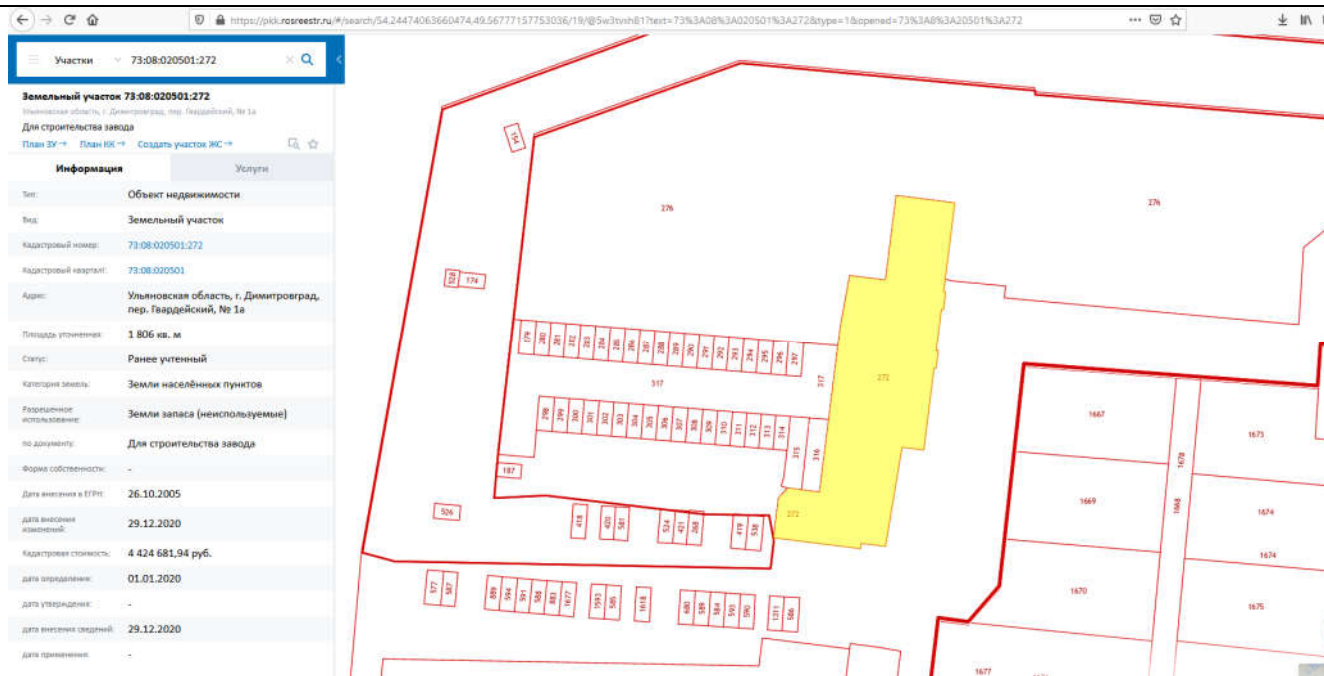
### 2.5.3. Физические свойства Объектов оценки

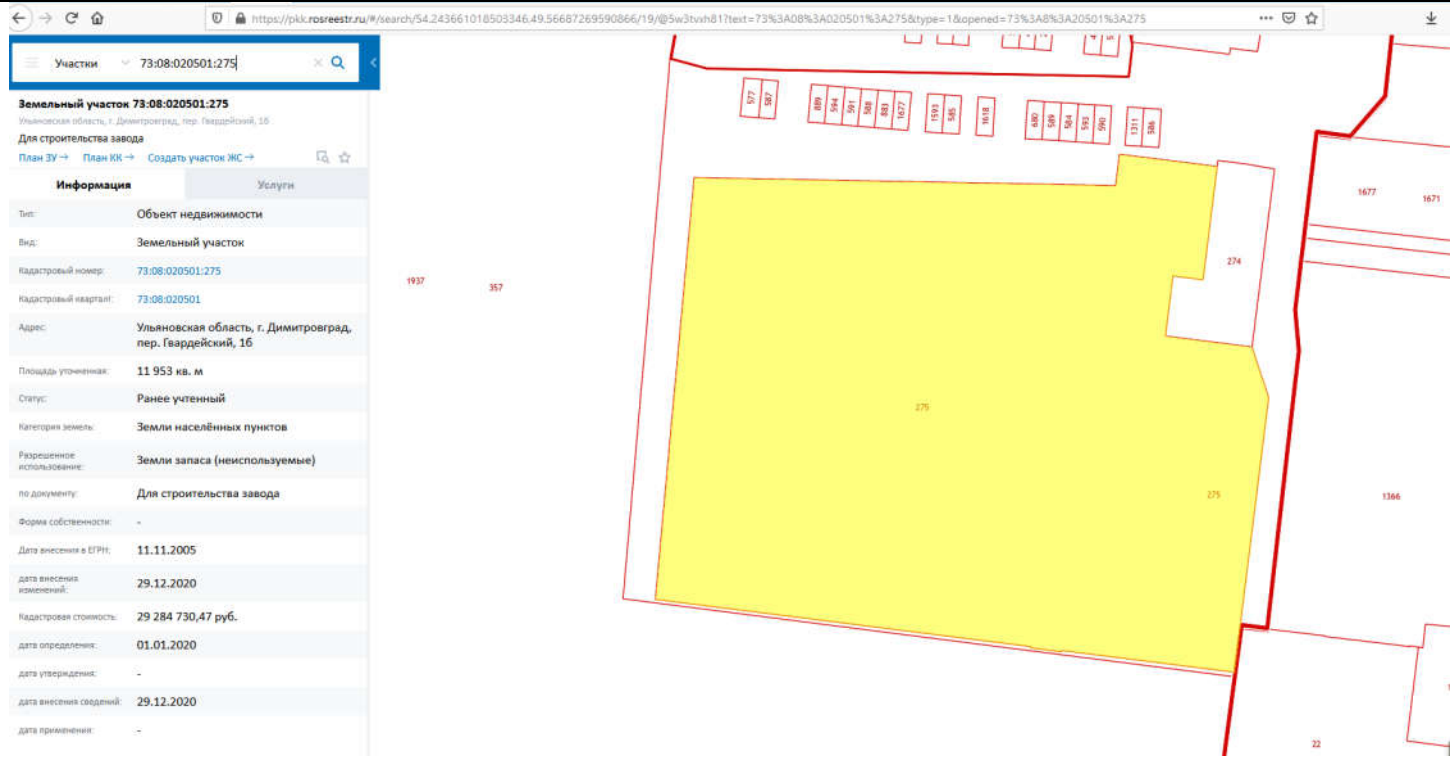
Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

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. <a href="http://roscadastr.com/map">http://roscadastr.com/map</a>

Расположение на кадастровой карте



Наименование	Показатель																																						
	 <p><b>Земельный участок 73:08:020501:275</b> Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16 Для строительства завода</p> <p>План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>73:08:020501:275</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>73:08:020501</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>11 953 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее уцененный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Земли запаса (неиспользуемые)</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Для строительства завода</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения в ЕГРН:</td> <td>11.11.2005</td> </tr> <tr> <td>дата внесения изменений:</td> <td>29.12.2020</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>29 284 730,47 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2020</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>29.12.2020</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	73:08:020501:275	Кадастровый квартал:	73:08:020501	Адрес:	Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	Площадь уточненная:	11 953 кв. м	Статус:	Ранее уцененный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)	по документу:	Для строительства завода	Форма собственности:	-	Дата внесения в ЕГРН:	11.11.2005	дата внесения изменений:	29.12.2020	Кадастровая стоимость:	29 284 730,47 руб.	дата определения:	01.01.2020	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	29.12.2020	дата применения:	-
Информация	Услуги																																						
Тип:	Объект недвижимости																																						
Вид:	Земельный участок																																						
Кадастровый номер:	73:08:020501:275																																						
Кадастровый квартал:	73:08:020501																																						
Адрес:	Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16																																						
Площадь уточненная:	11 953 кв. м																																						
Статус:	Ранее уцененный																																						
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																						
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)																																						
по документу:	Для строительства завода																																						
Форма собственности:	-																																						
Дата внесения в ЕГРН:	11.11.2005																																						
дата внесения изменений:	29.12.2020																																						
Кадастровая стоимость:	29 284 730,47 руб.																																						
дата определения:	01.01.2020																																						
дата утверждения:	-																																						
дата внесения сведений:	29.12.2020																																						
дата применения:	-																																						
Наличие построек/сооружений	Нет <sup>3</sup> .																																						

Источник: данные Заказчика

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

<sup>3</sup> 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 13<sup>4</sup> («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 МСФО<sup>5</sup>. 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

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

<sup>5</sup> 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

Начало специальной военной операции по защите ДНР и ЛНР 24.02.2022 г. и вводимые после нее пакеты санкций со стороны недружественных стран привели к резкому шоку и быстрому росту неопределенности в социально-экономической и политической обстановке в РФ. Однако, действия политического руководства РФ, правительства и профильных министерств, оперативно остановили деструктивное развитие обстановки в стране и по состоянию на июнь 2022 года, можно говорить о стабилизации ситуации. При этом, исходя из ожиданий дальнейшей деградации политических и экономических связей с недружественными странами, можно предполагать изменения/разработку планов/правил в отношении будущего развития РФ. Таким образом, на дату оценки, рынок Объектов оценки характеризуется высокой неопределенностью, что не позволяет с разумной степенью достоверностью прогнозировать его развитие в краткосрочной/среднесрочной/долгосрочной перспективах. Тем не менее, рынок в регионе расположения Объектов оценки по состоянию на дату оценки функционирует, на рынке происходят (могут происходить) сделки, но краткосрочные изменения в поведении игроков рынка могут увеличивать погрешность результатов расчета стоимости Объектов оценки.

### 4.2. Макроэкономический обзор РФ<sup>6 7</sup>

В мае – июне годовая инфляция снизилась с пика в апреле, составив 17,1 и 15,9% соответственно. Это прежде всего стало следствием коррекции цен после рекордного роста в марте: замедление роста цен в мае перешло в снижение цен в июне. Месячные приросты цен с поправкой на сезонность оказались на минимальных уровнях по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет (+2,1 и -2,8% м/м SAAR). Коррекция была вызвана значительным укреплением рубля и снижением спроса после ажиотажного всплеска в феврале – марте.

<sup>6</sup> О текущей ситуации в российской экономике, 1 июля 2022 г.,  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/7d5070f1a58a5b2eeab6464865f0ad4e/20220601.pdf>

<sup>7</sup> О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки. Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования № 4 (56) / июль 2022,  
[http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42162/bulletin\\_22-04.pdf](http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42162/bulletin_22-04.pdf)



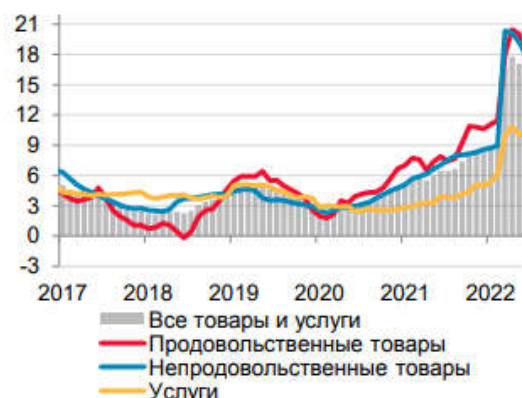
Рисунок 4.1

## Инфляция и ее компоненты

	Июн. 2020	Июн. 2021	Апр. 2022	Май 2022	Июн. 2022
<b>% г/г</b>					
Все товары и услуги	3,2	6,5	17,8	17,1	15,9
Базовая инфляция	2,9	6,6	20,4	19,9	19,2
Прод. товары	3,9	7,9	20,5	20,1	18,0
Непрод. товары	3,0	7,0	20,2	19,2	17,9
Услуги	2,5	4,0	10,9	10,0	10,2
<b>% м/м SAAR</b>					
Все товары и услуги	3,4	9,7	19,6	2,0	-2,8
Базовая инфляция	4,7	11,0	23,5	5,1	3,9
Прод. товары	5,8	12,6	36,7	8,4	-8,4
– без плодоовощей	5,3	7,5	49,3	16,1	4,9
Непрод. товары	5,1	9,5	6,7	-0,7	-4,0
– без нефтепродуктов	4,2	9,9	8,1	-0,5	-4,2
Услуги	-2,1	5,8	15,0	-3,3	8,0
– без ЖКУ	-5,1	6,7	21,9	-7,5	10,1

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

## Инфляция и ее компоненты, % г/г



Источник: Росстат.

Источник: [http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42162/bulletin\\_22-04.pdf](http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42162/bulletin_22-04.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на **-4,9%** г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на **-4,0%** г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае).

Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается **неравномерно**. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов **оптовой торговли и грузооборота транспорта**. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

**Потребительская активность** в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

**Уровень безработицы** (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8





до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

**Рост задолженности по кредитам** в июне ускорился до 0,5% м/м после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

**Финансовые рынки.** В условиях введенных ограничений на движение капитала конъюнктура рынка ОФЗ определяется влиянием внутренних факторов. Обороты остаются на пониженных уровнях, составляющих примерно треть от уровней по состоянию на начало года. При этом динамика доходностей ОФЗ снова стала чувствительной к еженедельным данным по росту ИПЦ10, через которые рынок выстраивает свои ожидания о решениях Банка России по ДКП.

Решение Банка России снизить ключевую ставку 10 июня не стало сюрпризом, хотя размер шага в 150 б.п. оказался выше, чем предполагал консенсус (100 б.п.). Вместе с решением Банк России просигнализировал об ограниченности потенциала для дальнейшего снижения ставки, что впоследствии привело к небольшой коррекции ожиданий участников рынка по траектории ключевой ставки.

Ключевая ставка за четыре месяца к началу июля снизилась на 10,5 п.п. и вернулась к уровню начала февраля. При этом доходности ОФЗ за тот же период снизились на 7,5 п.п. на коротком конце кривой и на 4,0–4,5 п.п. – на длинном. В итоге доходности вернулись на уровень начала года, когда ключевая ставка составляла 8,5%, а угол наклона кривой (10 лет – 2 года) изменился со слабоотрицательного на положительный (+14 б.п.).

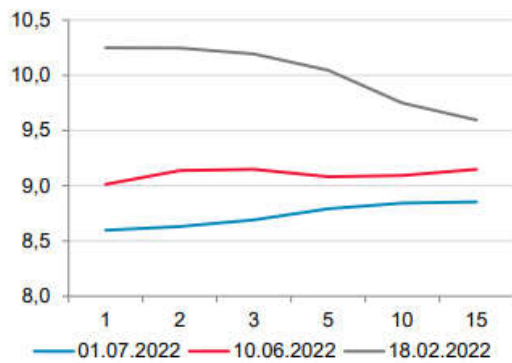
Министр финансов А. Силуанов в ходе выступления на Петербургском международном экономическом форуме не исключил, что его ведомство может вернуться к заимствованиям на внутреннем рынке после определения новой конструкции бюджетного правила. Окончательное решение по данному вопросу будет иметь важное значение для участников рынка.

С начала лета российский рубль укреплялся к доллару США, достигнув уровней апреля 2015 года (50 рублей за доллар США). Однако в конце июня рубль ослабел к доллару США. В условиях изолированности российского внутреннего валютного рынка от участия нерезидентов сглаживающего механизма бюджетного правила и курс рубля становится более волатильным и чувствительным к текущей динамике экспорта и импорта, а также к конъюнктуре международных рынков основных российских экспортных товаров.



Рисунок 4.2

Кривая бескупонной доходности ОФЗ, %



Источник: Cbonds.

Волатильность курса рубля



Источник: Cbonds.

Источник: [http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42162/bulletin\\_22-04.pdf](http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42162/bulletin_22-04.pdf)

Таблица 4.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 <sup>2</sup>	-	-	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 <sup>2</sup>	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России  
<sup>1</sup>Оценка Минэкономразвития России  
<sup>2</sup>Данные за январь-май 2022 г.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>





Таблица 4.3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IV кв.21	III кв.21	II кв.21	I кв.21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам			6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)													
Кредит экономике	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,4	7,1	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-63,7	-53,6	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>

#### 4.2.1. Санкции в отношении РФ

##### Импорт<sup>8</sup>

Зависимость российской экономики от импорта товаров, используемых в промежуточном потреблении, невысока в сравнении с другими странами – как на макроуровне, так и на уровне большинства отраслей. Во многом это вызвано низкой вовлеченностью в сложные глобальные производственные цепочки и высокой самообеспеченностью сырьевыми ресурсами.

Это означает, что масштаб ограничений на стороне предложения в значительном числе отраслей может оказаться сравнительно небольшим. При этом отрасли с относительно высокой зависимостью от промежуточного импорта имеют ограниченные возможности по его замещению и уже в значительной степени вынужденно сократили производство. Это один из основных источников проинфляционных рисков.

В среднесрочной перспективе наиболее важной и сложной задачей является импортозамещение инвестиционного импорта и налаживание поставок инвестиционных товаров от новых зарубежных поставщиков. Это во многом определит характер и масштаб структурной перестройки российской экономики, уровень и траекторию ее потенциального роста.

Активная вовлеченность российской экономики в мировую торговлю сопровождается в том числе использованием отечественными производителями импортного сырья и комплектующих для производства своих товаров и услуг, реализацией инвестиционных проектов с привлечением иностранного оборудования и технологий. Изменение внешних условий и введение различных финансовых и транспортных ограничений в I квартале 2022 г. в первую очередь отразились на объемах импортных поставок. Многие страны запретили поставки определенных категорий товаров и услуг в Россию, международные перевозчики и финансовые институты отказываются

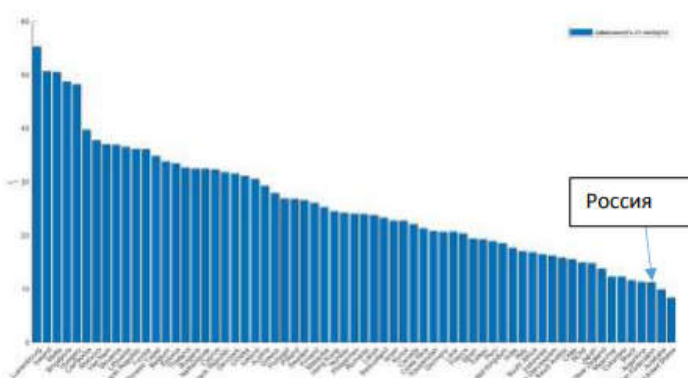
<sup>8</sup> [http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42162/bulletin\\_22-04.pdf](http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42162/bulletin_22-04.pdf)



предоставлять свои услуги или значительно их ограничили. Разрушение налаженных цепочек поставок напрямую сказывается на производственной активности, а ее дальнейшая динамика зависит от возможностей найти альтернативных поставщиков – внутренних и зарубежных.

Масштаб проблем, которые должны решать производители, зависит от масштаба использования импортных сырья и комплектующих (импортозависимость) и жесткости ограничений на поставки тех или иных видов товаров и предоставление услуг. На основе выборки OECD из 66 стран<sup>11</sup> была оценена доля прямого импорта в промежуточном потреблении. В целом импортозависимость российской экономики с точки зрения промежуточного потребления оказалась одной из самых низких.

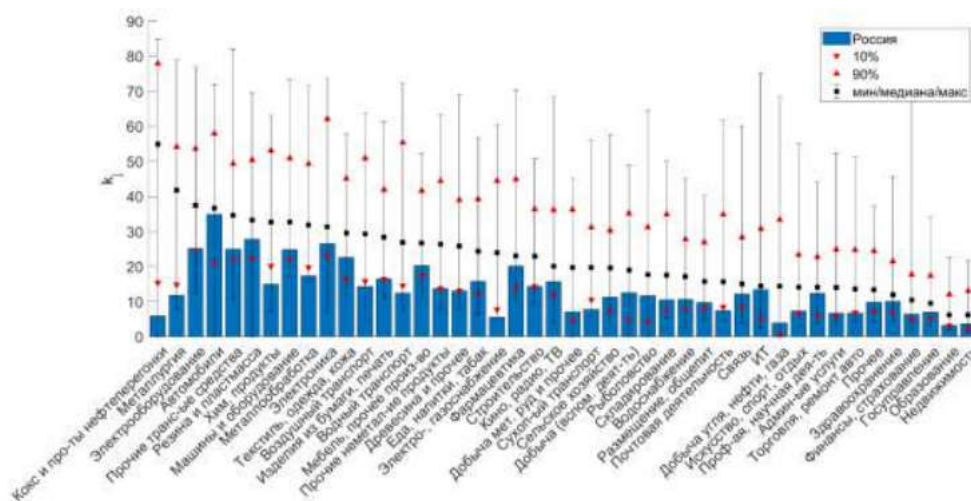
**Рисунок 4.3 Доля импорта в промежуточном потреблении страны, %**



Источники: OECD, расчеты ДИП.

На уровне отраслей в целом прослеживается такая же картина даже при учете косвенного, а не только прямого импорта. Ни в одной из отраслей доля импорта в промежуточном потреблении не превышает медианного значения выборки. Наиболее близкие к медиане значения наблюдаются в отраслях, связанных с производством механического оборудования, машин, электроники, и фармацевтике, а наиболее далекие от нее – в отраслях добычи и переработки традиционных экспортных товаров: нефти, газа, угля и металлов.

**Рисунок 4.4 Доля полного (прямого и косвенного) промежуточного импорта в конечной продукции отраслей, %**



Источник: OECD, расчеты ДИП.



Анализ показал, что зависимость большинства российских отраслей от промежуточного импорта относительно невысока по мировым меркам. Это означает, что задача поиска альтернативных поставщиков для значительного числа предприятий является в целом решаемой, и на макроуровне ограничения на стороне предложения в результате изменения внешних условий могут оказаться умеренными. Тем не менее в некоторых отраслях зависимость от импорта высокая, что уже ограничивает предложение (так, производство легковых автомобилей сократилось в мае на 96,5% г/г). Эти отрасли являются одним из источников проинфляционных рисков. При этом решение задачи импортозамещения и поиска новых поставщиков за рубежом, скорее всего, приведет к снижению технологичности производства в этих отраслях. Это снижение может носить как временный, так и устойчивый характер.

Текущий анализ пока не охватывает в полной мере ситуацию с динамикой инвестиционного импорта, зависимость от которого, вероятно, выше, чем от промежуточного, с учетом высокой доли инвестиционных товаров в общем объеме российского импорта.

При этом, с одной стороны, ограничения на его поставки не так быстро сказываются на текущем уровне производственного потенциала экономики. Поэтому у российских компаний есть больше времени для налаживания импортозамещающих производств и поиска новых поставщиков. С другой стороны, уровень потенциала экономики и ее роста в будущем во многом как раз зависит от успешности преодоления ограничений на инвестиционный импорт. Это имеет первоочередное значение с точки зрения определения характера и масштаба структурной перестройки российской экономики, а также траектории ее потенциального роста в будущем.

### **Фондовый рынок<sup>9</sup>**

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

<sup>9</sup> Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический\\_кризис\\_в\\_России\\_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))



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

### Нефть<sup>10</sup>

Несмотря на санкции, в первом полугодии 2022 года добыча нефти росла: по данным Росстата, в январе—мае она увеличилась на 3,4%, до 219,4 млн т по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Увеличились и нефтегазовые доходы бюджета: по данным Минфина, в этот период они выросли на 28% и достигли 11,2 трлн руб. Рост средней цены российской нефти Urals составил 33% по сравнению с первым полугодием 2021 года, до \$84,1 за баррель.

Однако по итогам года динамика добычи, скорее всего, будет отрицательной, прогнозируют власти. Министр финансов Антон Силуанов в конце апреля допускал сокращение объемов добычи на 17%, что, впрочем, по его мнению, не приведет к резкому снижению доходов бюджета. В июне добыча нефти в России восстановилась почти до уровней февраля и составила 9,9 млн барр./сутки, говорил вице-премьер Александр Новак.

То, что Россия по-прежнему много зарабатывает на нефти в том числе за счет ее продажи в Азию, признал и глава европейской дипломатии Жозеп Боррель. Однако, по его словам, в дальнейшем нефтяная промышленность все же пострадает как из-за ухода иностранных операторов, так и из-за возрастающих трудностей доступа к технологиям, таким как горизонтальное бурение. «Фактически возможности России по вводу в эксплуатацию новых скважин будут ограничены, что приведет к падению добычи», — считает он.

Кроме того, Боррель отметил, что к концу 2022 года Европа сократит закупки нефти у России на 90%. «Да, Россия может продавать свою нефть на другие рынки, однако это преимущество ограничено тем, что Россия вынуждена делать большие скидки (российская нефть продается примерно на \$30 дешевле, чем в среднем по миру)», — заявил он. Как сообщал

<sup>10</sup> <https://www.rbc.ru/economics/20/07/2022/62d7d37a9a79475b6658bbe6>



Bloomberg, поставки российской нефти в Китай и Индию, достигавшие пика весной, летом начали сокращаться.

Скорее всего, во второй половине 2022 года действительно произойдет некоторое снижение доли нефтегазового ВВП, отметил Широков. Однако эксперт не считает важным на этом фокусироваться. «Принципиально не то, сколько мы получаем от нефтегазового сектора, а то, как мы это тратим. Если эти деньги консолидируются в резервах или выводятся через дивиденды, в экономике не происходит эффект мультипликатора, и это плохо», — сообщил эксперт.

«Полагаю, что санкции, разрушение привычных экономических связей, энергетический кризис в Европе будут приводить ко все новым и новым этапам подъема цен на энергоносители, и Россия, конечно, будет и извлекать из этого дополнительные доходы, и, пропорционально увеличению доходов, увеличивать зависимость от экспорта нефти и газа», — напротив, считает инвестиционный стратег «Алор Брокер» Павел Веревкин.

Ранее Евросоюз ввел в отношении России нефтяное эмбарго. Запрет был введен на морские поставки нефти, но исключает экспорт по трубопроводу «Дружба», по которому члены ЕС, включая Венгрию, Германию и Польшу, получали около трети сырья. В рамках санкций предусмотрены переходные периоды: до 5 декабря 2022 года допускаются «разовые» сделки по импорту или исполнению контрактов на закупку российской нефти, заключенных до 4 июня. Для нефтепродуктов аналогичные сделки возможны до 5 февраля 2023 года. Кроме того, ЕС анонсировал планы до 2027 года отказаться от российского газа.

#### **4.2.2. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации<sup>11</sup>**

Минэкономразвития России разработало основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годы (далее – сценарные условия, прогноз). Сценарные условия сформированы в двух вариантах – базовом и консервативном.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2021 года внешние и внутренние условия развития российской экономики существенно изменились. В связи с этим траектория развития в кратко и среднесрочной перспективе в настоящий момент характеризуется повышенной степенью неопределенности и может быть скорректирована на этапе подготовки среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в августе 2022 года.

##### **Основные параметры базового варианта**

##### *Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году*

В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, **внешнеторговым балансом**.

<sup>11</sup> Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов,  
[https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye\\_usloviya\\_2023.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf)





В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение **цены на нефть** Юралс до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель. Цены на другие сырьевые товары также сохраняются на повышенном уровне до конца года. Вместе с тем товары российского экспорта по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам.

В реальном выражении **экспорт товаров** снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%).

**Импорт товаров** сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

**Сальдо торгового баланса** вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 г. с 189,8 млрд долл. США в 2021 г. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов за рубеж). В результате профицит **счета текущих операций** расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

До конца текущего года **курс рубля** ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

**Инфляция** после ускорения в марте 2022 г. сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне 17,5%.

**ВВП** по итогам года в рамках базового сценария снизится на 7,8%. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.

*Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.*

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими **факторами**:

- сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;
- потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;



- лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

**Цены на нефть «Юралс»** в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках «недружественных» стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в «нейтральные» другие страны с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

**Реальные объемы экспорта** товаров после падения на -14,2% в 2022 г. переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Темпы роста экспорта товаров в целом сдерживаются динамикой нефтегазового экспорта, который после резкого падения в 2022 году (на -8,4% в реальном выражении) продолжает снижение средним темпом -0,7% в год и к концу прогнозного периода оказывается на 10,3% ниже уровня 2021 года.

Ненефтегазовый экспорт за 2023–2025 гг. отыгрывает примерно 60% падения 2022 г., но в конце прогнозного периода также не восстанавливается полностью (2025 г. к 2021 г.: -8,6%).

**Импорт товаров** к 2025 г. отыгрывает примерно треть падения 2022 г. (2025 г. к 2021 г.: -16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозном горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 г. импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП). Это следствие структурной перестройки российской экономики – с одной стороны, ограничений на поставки товаров из недружественных стран, которые не будут полностью замещены вследствие отсутствия аналогов, с другой – процессов импортозамещения и роста доли в экономике менее импортонезависимых отраслей.

Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и «прочих» статей, дает структурное расширение **профицита текущего счета** – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

**Курс рубля** в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте текущего года.

**Инфляция** после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Начиная с 2023 г. **ВВП** в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала



2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

В разбивке по компонентам спроса основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 г. на 1–2% выше уровней 2021 года). **Инвестиции** также демонстрируют восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 г. к 2021 г.: -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад **чистого экспорта** в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 г. становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

В базовый вариант заложена **проактивная экономическая политика**. В частности, предполагается:

- эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;
- активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;
- достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

Эти меры позволят **не дополнить структурный кризис циклическим**. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту.

**Таблица 4.5. Среднесрочный прогноз социально-экономического развития РФ до 2025 года (базовый)**

		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	108,4	117,5	106,1	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	116,5	109,0	104,6	104,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	131015	140719	147762	158150	167852
Темп роста	% г/г	104,7	92,2	99,3	103,2	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	116,6	105,8	103,8	103,4
<b>Объем отгруженной продукции (работ. услуг)</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	91641	103016	107299	111772	118398
индекс промышленного производства	% г/г	105,3	95,8	100,4	101,7	102,1
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	124,9	117,4	103,7	102,4	103,7
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	22945	20602	22069	25307	27928
Темп роста	% г/г	107,7	80,6	100,3	108,9	105,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	111,4	106,8	105,3	104,8
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	39257	42544	48035	52886	57167
Темп роста	% г/г	107,3	91,3	102,5	104,9	103,8
Индекс-дефлятор	% г/г	108,0	118,7	110,2	105,0	104,2
к ВВП	%	30,0	30,2	32,5	33,4	34,1



<b>Объем платных услуг населению</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	11062	11197	12275	13383	14165
Темп роста	% г/г	114,1	92,1	102,9	104,5	101,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,3	109,9	106,5	104,3	104,3
к ВВП	%	8,4	8,0	8,3	8,5	8,4
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	38698	32535	33340	37059	39855
Темп роста	% г/г	199,8	84,1	102,5	111,2	107,5
к ВВП	%	29,5	23,1	22,6	23,4	23,7
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	51342	51346	53813	59478	63850
Темп роста	% г/г	175,3	100,0	104,8	110,5	107,4
к ВВП	%	39,2	36,5	36,4	37,6	38,0
<b>Амортизация</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	8847	9608	10336	11160	12090
Темп роста	% г/г	109,5	108,6	107,6	108,0	108,3
к ВВП	%	6,8	6,8	7,0	7,1	7,2
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	151236	164232	176680	190767	206665
Темп роста	% г/г	109,5	108,6	107,6	108,0	108,3
к ВВП	%	115,4	116,7	119,6	120,6	123,1
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	29216	31702	35231	38245	41404
Темп роста	% г/г	109,1	108,5	111,1	108,6	108,3
к ВВП	%	22,3	22,5	23,8	24,2	24,7
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>						
	руб./мес.	56545	63378	69637	74997	79836
	% г/г	109,8	112,1	109,9	107,7	106,5
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>						
	% г/г	102,9	96,2	100,8	102,9	102,3
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>						
	% г/г	103,0	93,2	101,3	104,3	103,0
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>						
	руб./мес.	11653	12654	13204	14412	16005
	% г/г	103,0	108,6	104,3	109,2	111,0
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	13793	14392	15710	17445
пенсионеров	руб./мес.	10022	10882	11355	12395	13764
детей	руб./мес.	11303	12274	12809	13980	15525
<b>Экспорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	493,8	482,4	451,6	450,4	449,3
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,1	97,7	93,6	99,7	99,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	85,8	100,6	102,9	101,9
к ВВП	%	27,8	26,3	23,5	22,4	21,7
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	249,6	212,0	214,4	229,6	244,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	80,1	102,7	106,1	104,7
к ВВП	%	14,0	11,6	11,2	11,4	11,8
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	244,2	270,4	237,2	220,8	204,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	91,6	98,9	99,9	99,0
к ВВП	%	13,7	14,7	12,4	11,0	9,9



<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	56,0	29,5	31,9	35,1	37,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	50,5	105,9	108,3	107,0
к ВВП	%	3,1	1,6	1,7	1,7	1,8
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	304,0	251,9	275,0	299,5	320,8
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	82,9	109,2	108,9	107,1
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	73,5	104,4	104,7	103,5
к ВВП	%	17,1	13,7	14,3	14,9	15,5
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	189,8	230,4	176,6	150,9	128,5
к ВВП	%	10,7	12,6	9,2	7,5	6,2
<b>Счет текущих операций</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	122,0	190,8	122,5	88,3	67,0
к ВВП	%	6,9	10,4	6,4	4,4	3,2
<b>Уровень безработицы</b>	<b>% к рабочей силе</b>	<b>4,8</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>5,4</b>	<b>4,5</b>
<b>Курс Доллара</b>	<b>рублей за доллар</b>	<b>73,6</b>	<b>76,7</b>	<b>77,0</b>	<b>78,7</b>	<b>81,0</b>

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye\\_usloviya\\_2023.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf)

### Основные параметры консервативного варианта

Консервативный вариант отличается от базового двумя предпосылками. Во-первых, предполагается **более глубокий спад российской экономики в 2022 г. (-8,8%)** в условиях более жесткого применения санкционного режима и более медленной перестройки производственно-логистических цепочек. Во-вторых, в консервативном варианте более существенное снижение цен на товары российского экспорта.

В консервативном варианте мировые **цены на нефть «Юралс»** падают до уровней около 57 долл. США за баррель к 2025 году. В этих условиях **курс рубля** ослабляется до уровней около 86 рублей за долл. США к концу прогнозного горизонта (2025 г.: 85,3 руб. / долл. США в среднем за год). Ослабление валютного курса и более серьезные перебои с импортными поставками приведут к более глубокому спаду потребительского спроса, что скажется на более низкой (чем в базовом варианте) **инфляции** в 2022–2024 гг. (16,5%, 5,4%, 3,7% на конец года соответственно), выход инфляции на целевой уровень ожидается только к концу 2025 года.

**ВВП** в 2023 году падает сильнее, чем в базовом варианте (-2,9%), а восстановление в 2024 – 2025 гг. происходит меньшими темпами. В результате к концу прогнозного периода ВВП примерно на 7% ниже, чем в 2021 году. Основной фактор – структурное снижение доходов и потребительского спроса, а также более глубокое падение экспорта и инвестиций.



Таблица 4.6. Среднесрочный прогноз социально-экономического развития РФ до 2025 года (консервативный)

## Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Консервативный)

		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	78,6	65,8	61,6	57,3
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	108,4	116,5	105,4	103,7	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	116,1	107,8	104,2	103,9
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	131015	138563	141635	151048	159600
Темп роста	% г/г	104,7	91,2	97,1	102,6	102,1
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	115,9	105,2	103,9	103,5
<b>Объем отгруженной продукции (работ. услуг)</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	91641	99486	100354	104479	110001
индекс промышленного производства	% г/г	105,3	92,5	97,3	101,7	101,5
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	124,9	117,4	103,7	102,4	103,7
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	22945	19103	20009	21974	24319
Темп роста	% г/г	107,7	74,2	97,8	103,9	105,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	112,2	107,1	105,7	104,9
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	39257	41987	45784	50209	53222
Темп роста	% г/г	107,3	90,4	100,3	104,9	101,9
Индекс-дефлятор	% г/г	108,0	118,3	108,7	104,5	104,0
к ВВП	%	30,0	30,3	32,3	33,2	33,3
<b>Объем платных услуг населению</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	11062	11055	11814	12580	13248
Темп роста	% г/г	114,1	91,2	100,7	102,3	101,0
Индекс-дефлятор	% г/г	104,3	109,6	106,1	104,1	104,3
к ВВП	%	8,4	8,0	8,3	8,3	8,3
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	38698	32034	32077	34657	37275
Темп роста	% г/г	199,8	82,8	100,1	108,0	107,6
к ВВП	%	29,5	23,1	22,6	22,9	23,4
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	51342	50365	51204	55613	59980
Темп роста	% г/г	175,3	98,1	101,7	108,6	107,9
к ВВП	%	39,2	36,3	36,2	36,8	37,6
<b>Амортизация</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	8847	9583	10250	10980	11788
Темп роста	% г/г	109,5	108,3	107,0	107,1	107,4
к ВВП	%	6,8	6,9	7,2	7,3	7,4
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	151236	163805	175218	187699	201500
Темп роста	% г/г	109,5	108,3	107,0	107,1	107,4
к ВВП	%	115,4	118,2	123,7	124,3	126,3
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	29216	31537	33187	34949	37514
Темп роста	% г/г	109,1	107,9	105,2	105,3	107,3
к ВВП	%	22,3	22,8	23,4	23,1	23,5



<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>	руб./мес.	56545	63259	65847	68881	72328
	% г/г	109,8	111,9	104,1	104,6	105,0
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>	% г/г	102,9	96,3	96,5	100,3	101,1
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>	% г/г	103,0	92,6	98,9	102,6	101,5
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>	руб./мес.	11653	12654	13204	14250	15277
	% г/г	103,0	108,6	104,3	107,9	107,2
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	13793	14392	15533	16652
пенсионеров	руб./мес.	10022	10882	11355	12255	13138
детей	руб./мес.	11303	12274	12809	13823	14819
<b>Экспорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	493,8	434,2	372,5	377,3	379,6
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,1	87,9	85,8	101,3	100,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	77,7	94,7	103,4	102,4
к ВВП	%	27,8	24,5	21,3	20,8	20,3
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	249,6	201,7	201,5	211,2	222,1
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	74,9	100,4	104,1	103,9
к ВВП	%	14,0	11,4	11,5	11,6	11,9
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	244,2	232,5	171,0	166,1	157,5
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	80,5	89,7	102,6	100,5
к ВВП	%	13,7	13,1	9,8	9,2	8,4
<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	56,0	27,0	27,8	29,0	30,5
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	46,1	101,0	103,0	104,0
к ВВП	%	3,1	1,5	1,6	1,6	1,6
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	304,0	238,3	249,6	268,0	288,0
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	78,4	104,7	107,4	107,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	67,6	100,2	103,5	104,0
к ВВП	%	17,1	13,4	14,3	14,8	15,4
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	189,8	195,9	122,9	109,2	91,6
к ВВП	%	10,7	11,0	7,0	6,0	4,9
<b>Счет текущих операций</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	122,0	158,6	75,3	56,9	37,8
к ВВП	%	6,9	8,9	4,3	3,1	2,0
<b>Уровень безработицы</b>	% к рабочей силе	4,8	7,0	6,8	5,7	4,8
<b>Курс Доллара</b>	рублей за доллар	73,6	78,0	81,2	83,3	85,3

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye\\_usloviya\\_2023.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf)

#### 4.2.3. Социально-экономическое положение Ульяновской области в январе-июне 2022 г.<sup>12</sup>

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

<sup>12</sup> <http://www.gks.ru/region/doc11180/Main.htm>



**Таблица 4.7. Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы Ульяновской области в январе-июне 2022 года**

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

	2022г.		2022г. в % к 2021г.		Справочно: январь-июнь 2021г. в % к январю-июню 2020г.
	январь- июнь	июнь	январь- июнь к январю- июню	июнь к июню	
Оборот организаций <sup>1</sup> , млн. рублей	2378100,8	378347,7	116,3	101,1	109,9
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами <sup>1</sup> , млн. рублей	1611056,2	254323,4	118,3	100,3	116,6
Индекс промышленного производства <sup>2</sup>	x	x	105,1	100,2	102,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	109493,0	23791,8	118,3	114,5	100,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	1488,5	242,9	111,1	98,4	125,7
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	64330,0	14410,9	100,1	102,0	100,0
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3</sup> , млн. тонно-км	1330,8	247,9	116,8	116,3	99,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	629935,6	110895,1	88,2	87,9	92,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	538415,8	79335,2	99,8	84,2	113,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	14563,1	2319,7	105,2	99,5	120,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	137924,9	20784,7	101,7	97,9	107,2
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	21,2	x	46,8	51,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	112,2 <sup>4</sup>	99,0 <sup>5</sup>	115,8	116,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутривнутрироссийском рынке), %	100,6 <sup>4</sup>	96,3 <sup>5</sup>	114,3	104,1	113,5

<sup>1</sup> В действующих ценах.

<sup>2</sup> По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

<sup>3</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

<sup>4</sup> Июнь 2022г. к декабрю 2021г.

<sup>5</sup> К маю 2022г.





Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2022г.		2022г. в % к 2021г.		Справочно: январь- май 2021г. в % к январю- маю 2020г.
	январь- май	май	январь- май к январю- маю	май к маю	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	44995,0	47524,2	113,9	113,6	108,2
реальная	x	x	98,5	95,7	102,7
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн. рублей	208858,9	x	158,2	x	в 2,3р.

#### 4.3. 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.

#### 4.4. 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 4.8. 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, Первомайский район	3 000	2 000 000	667	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2522165841">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2522165841</a>
Ульяновская область, Дмитровград, ул. Куйбышева, 243А	750	1 750 000	2 333	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_2526463219">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_2526463219</a>
Ульяновская область, Дмитровград, пр-т Димитрова	800	2 500 000	3 125	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_2233195613">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_2233195613</a>
Ульяновская область, Дмитровград, ул. Куйбышева, 148	800	3 350 000	4 188	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_promnaznacheniya_1134340727">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_promnaznacheniya_1134340727</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Центральный район	2 700	1 500 000	556	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27sot_promnaznacheniya_2536463877">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27sot_promnaznacheniya_2536463877</a>
Ульяновская область, Мелекесский р-н, Лебяжинское сельское поселение, с. Сабакаево	500	1 400 000	2 800	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_promnaznacheniya_2547655545">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_promnaznacheniya_2547655545</a>
Ульяновская область, Мелекесский р-н, пос. городского типа Мулловка, Фабричная ул., 17	50 000	4 500 000	90	<a href="https://www.avito.ru/mullovka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_2120951080">https://www.avito.ru/mullovka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_2120951080</a>
<b>Максимальное значение</b>			<b>4 188</b>	
<b>Минимальное значение</b>			<b>900</b>	

*Источник: данные открытых источников*

**Таким образом, диапазон цен предложения земельных участков для коммерческого использования в г. Дмитровград Ульяновской области – от 900 до 4 188 руб./кв. м. без учета скидок на торг.**



## 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 облагается<sup>13</sup>.

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

---

<sup>13</sup> 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, г. Дмитровград, ул. Куйбышева, 243А	Ульяновская область, Мелекесский р-н, Лебяжинское сельское поселение, с. Сабакаево	Ульяновская область, г. Дмитровград, Первомайский район
Площадь, кв. м	13 759	750	500	3 000
Цена предложения, руб.		1 750 000	1 400 000	2 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		2 333	2 800	667
Описание		Продам огороженный бетонным забором земельный участок пром назначения 7,5 соток. Газ, вода, электричество, центральная канализация в шаговой доступности. За магазином "Искра" ,напротив эльдорадо. Цена 1750000 р.	Участок под строительство коммерческой недвижимости, (магнит, пятёрочки и т. д.) находится на трассе при въезде в коттеджный посёлок.	Размер участка 30-100 м. Все коммуникации на участке
Источник		<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_2526463219">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_2526463219</a>	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2547655545">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2547655545</a>	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._promnaznacheniya_2522165841">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._promnaznacheniya_2522165841</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 333	2 800	667
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 333	2 800	667
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-23,10%</b>	<b>-23,10%</b>	<b>-23,10%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 794	2 153	513
Местоположение	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Зона автомагистралей	Окраина города, промзона
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>-13,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после		1 794	1 873	



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
корректировки, руб./кв. м				
Наличие ограждения	Бетонное ограждение	Бетонное ограждение	Металлическое ограждение	Нет
<b>Корректировка на наличие ограждения, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>9,43%</b>	<b>16,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 794	2 050	595
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>-64,91%</b>	<b>-69,68%</b>	<b>-42,21%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		630	622	344
<b>Корректировка на наличие построек, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		630	622	344
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		630	622	344
Назначение объекта	Для строительства завода	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки
<b>Корректировка на назначение объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		630	622	344
Сумма абсолютных корректировок		1 704	2 532	487
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>31%</i>			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,334	0,276	0,334
Вес	100,00%	35,40%	29,22%	35,38%
Вклад в стоимость объекта		223	182	122
Средневзвешенное значение, руб./кв. м			526	
<b>Стоимость земельного участка итого, руб., НДС не облагается, в т.ч.:</b>			<b>7 238 000</b>	
<i>Стоимость земельного участка площадью 1806 кв. м, руб., НДС не облагается</i>			<i>950 000</i>	
<i>Стоимость земельного участка площадью 11 953 кв. м, руб., НДС не облагается</i>			<i>6 288 000</i>	

\*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	950 000
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	6 288 000

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. наличие ограждения;
6. масштаб;
7. наличие построек;
8. наличие коммуникаций;
9. 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-2022 под ред. Лейфера Л.А., табл.125, стр.300.





Для земельных участков величина корректировки принята равной по верхней границе расширенного диапазона - **минус 23,1%** для земель под индустриальную застройку, с учетом численности и уровня доходов населения, расположения Объектов оценки<sup>14</sup>.

Принт-скрин источника:

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 125. Значения скидки на торг на неактивном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17.4%	8.9%	25.8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19.5%	12.0%	27.0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18.7%	14.3%	23.1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17.7%	12.2%	23.1%

#### Корректировка на местоположение

Расчет корректировки на местоположение рассчитывался по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А., табл.81, стр.249.

Объекты оценки расположены в г. Дмитровград в промышленной зоне, как и Объекты-аналоги №1 и 3. Аналог № 2 расположен на трассе (зона автомагистралей).

Принт-скрины источника:

<sup>14</sup> Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» городской округ Дмитровград включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением».



### Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	под индустриальную застройку						
	Центр города	1.00	1.18	1.20	1.38	1.33	1.38
	Центры деловой активности	0.85	1.00	1.02	1.18	1.13	1.17
	Зоны автомагистралей	0.83	0.98	1.00	1.15	1.10	1.15
	Индивидуальные жилые дома	0.72	0.85	0.87	1.00	0.96	0.99
	Многоквартирная жилая застройка	0.75	0.89	0.91	1.04	1.00	1.04
	Окраины города, промзоны	0.73	0.85	0.87	1.01	0.96	1.00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А., табл.81, стр.249

### 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



Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
	<p>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.</p>	
<p>Центры деловой активности</p>	<p>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.</p>	<p>II</p>
<p>Зоны автомагистралей</p>	<p>Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоплагающим фактором является наличие высокого</p>	<p>III</p>



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-2022 под ред. Лейфера Л.А., табл.7, стр.65-67

#### Корректировка на наличие ограждения

Объект оценки имеет бетонное ограждение по периметру, как и Объект-аналог № 1.

Объект-аналог №2 имеет металлическое ограждение, аналог № 3 не имеет ограждения.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась по данным Некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) и составили:

- для аналога № 2:  $1,16/1,06-1 = 9,43\%$ ;
- для аналога № 3: 16%.

Принт-скрин источника:



## на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества. Бутырь, бетонный или кирпичный)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

**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 Справочника оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А., рис.17, стр.128.

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$K_s = (S_o/S_a)^n, \text{ где:}$$

K<sub>s</sub>– корректировка удельной справедливой стоимости на общую площадь.S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения (равен минус 0,36, для земельных участков населенных пунктов под коммерческую застройку, см. ниже).

Принт-скрин источника:



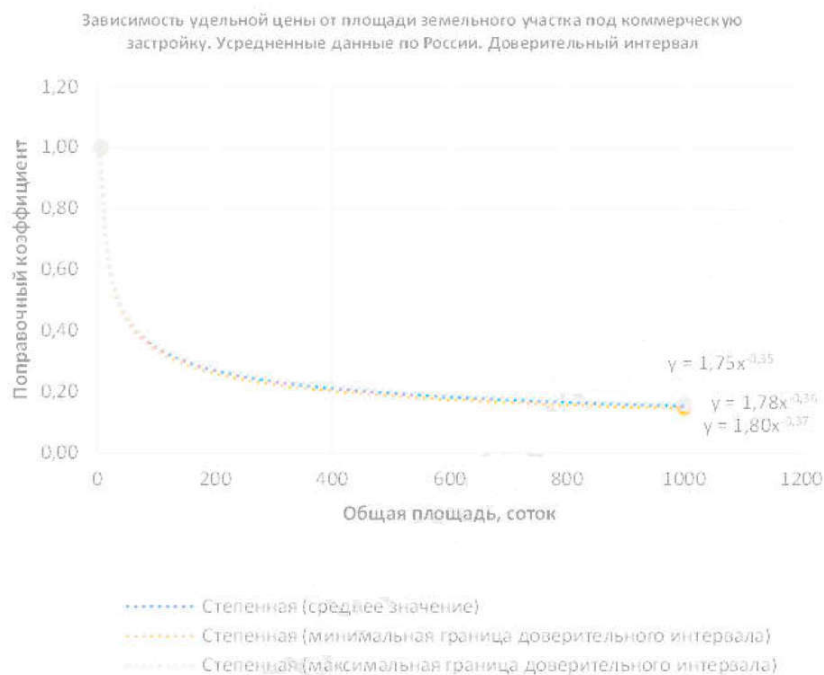


Рис. 17

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А., рис.17, стр.128

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:

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

$C_{\text{ср}}$  - 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 – 31% (<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 облагается<sup>15</sup>):**

**7 238 000 (семь миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей.**

Пообъектно, результат приведен в Таблице 5.2.

---

<sup>15</sup> 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. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	950 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.	100%	0%	0%	950 000
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	11 953,0	6 288 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.	100%	0%	0%	6 288 000
	<b>Итого:</b>		<b>7 238 000</b>						<b>7 238 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается<sup>16</sup>):

**7 238 000 (семь миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей.**

<sup>16</sup> 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 облагается<sup>17</sup>):

**7 238 000 (семь миллионов двести тридцать восемь 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	950 000
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	6 288 000

*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.

<sup>17</sup> 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 деловых документов государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (с.Ульяновск, ул.Колычева, д.50/1) в части наименований органов государственной власти

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 03.03.2019, поступившего на рассмотрение 03.03.2019, сообщаем, что согласно выписки  
Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Район 1	
Лист №1	Район 1	Всего листов района 1: 1	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВН-001/2019-5112386	Кадастровый номер:	73:08:020501:272	
	№ кадастрового квартала:	73:08:020501	
	Дата присвоения кадастрового номера:	26.10.2005	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер Объекта	
	Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г.Димитровград, 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 заводов	
	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "лежалые, ранее учтенные"	
	Особые отметки:	Объект находится в собственности помещений в многоквартирном доме. Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(ами) разрешения использования: Для строительства заводов.	
	Получатель выписки:	Бисне Анна Олеговна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 0817701807A/C40CD186BE9113E085453793  
Действителен: с 23.12.2018 19:53:14  
Действителен: по 01.01.2020 09:59:59  
Виды услуг: Форсайт

МАН Г.о. Самары "МФЦ"  
г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
уполномоченный сотрудник МФЦ  
Лопшова 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

Лист 2

Земельный участок			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУ/ВИ-001/2019-5112586			
Квартальный номер: 73:08:020501:272			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдатель: заверяющий публичный инвестиционный фонд 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 публичного инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3, Выдан 15.05.2015 Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1, Выдан 05.10.2010 Правила доверительного управления закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", Выдан 07.06.2010 Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2, Выдан 25.06.2015

полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
		М.П.

Номер: 08ЕГ01В07АС40СД186Б9115Е085453793  
 Действителен с 25.12.2018 19:53:14  
 Действителен по 01.01.2020 0:59:59  
 Выдатель: Росреестр

МАУ г.о. Самара "МФЦ"  
 г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
 Уполномоченный сотрудник МФЦ  
 Попова 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: 08F701B07AC40CD186BE9115E0854553793  
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
 Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
 Видовая: Госреестр

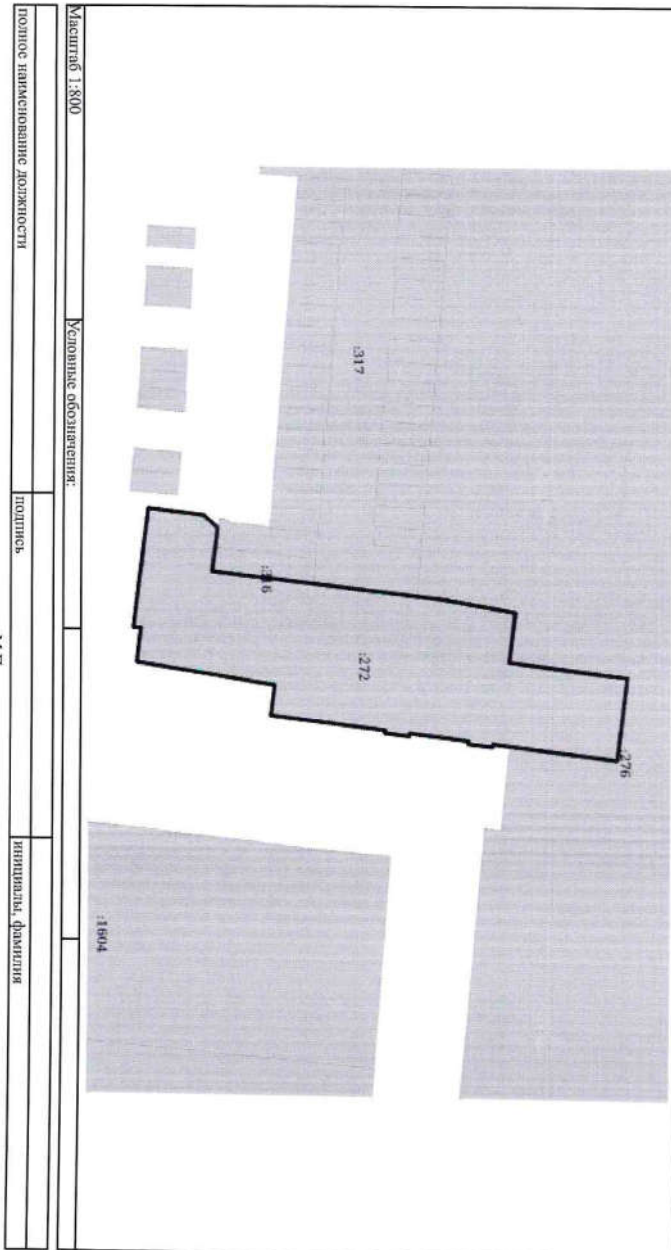
МАУ г.о. Самара "МФЦ"  
 г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
 Уполномоченный сотрудник МФЦ  
 Попова К.В.  13 марта 2019 г. 11 ч. 6 мин.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУ/ВН-001/2019-5112586			
Кадастровый номер: 73:08:020501:272			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Номер: 08F701B07AC40CD186BE9115E0854553793  
 Действителен с 25.12.2018 19:53:14  
 Действителен по 01.01.2020 0:59:59  
 Владислав Горецкер

МАН г.о. Самара "ИФДГ"  
 г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
 уполномоченный сотрудник МФД  
 Лопшкова К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 6 мин.







Одним филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезических и картографических исследований по Ульяновской области (С.Ульяновская, ул.Колыбельная, д.50/1)

наименование филиала регистрирующей службы

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		Раздел 1	
вид объекта недвижимости		Раздел 1	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУ/ВЛ-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:	Ивипатрипный номер Ответствен	
	Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16.	
	Лицо(а), м.2:	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:	Росне Анаа Олегова	

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  
Выдана: Росреестр

М.А.У. г.о. Самара "МФЦ"  
г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
уполномоченный сотрудник МФЦ  
Лопухова 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  
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВИ-001/2019-5112682	73:08:020501:275
Кадастровый номер:	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73:08:020501:275/002/2015-90/2 26.12.2015 13:59:11
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.12.2015 13:54:57
	номер государственной регистрации:		73-73/002-73/002/064/2015-91/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2015 по 30.06.2020 с 07.06.2015 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: 08F701B07AC40CD186BE9113ED0854553793  
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
 Действителен: до 01.01.2020 0:59:59  
 Видеопечать: Говоревстр

М.А.У. 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



		Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВИ-001/2019-5112682			
Кадстровый номер:		73-08-020501.275	
4 Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.2	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	14.11.2005 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	73-73-02/015/2005-391	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.11.2005 НЕ ОПРЕДЕЛЕН	
	индо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	РАСПОРЯЖЕНИЕ КОМИТЕТА ПО, № Отсутствует, Выдан 11.11.2005	
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: 08FT01B07ASC40CD186BE9115E085453793  
 Документов: с 25.12.2018 19:53:14  
 Документов: 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

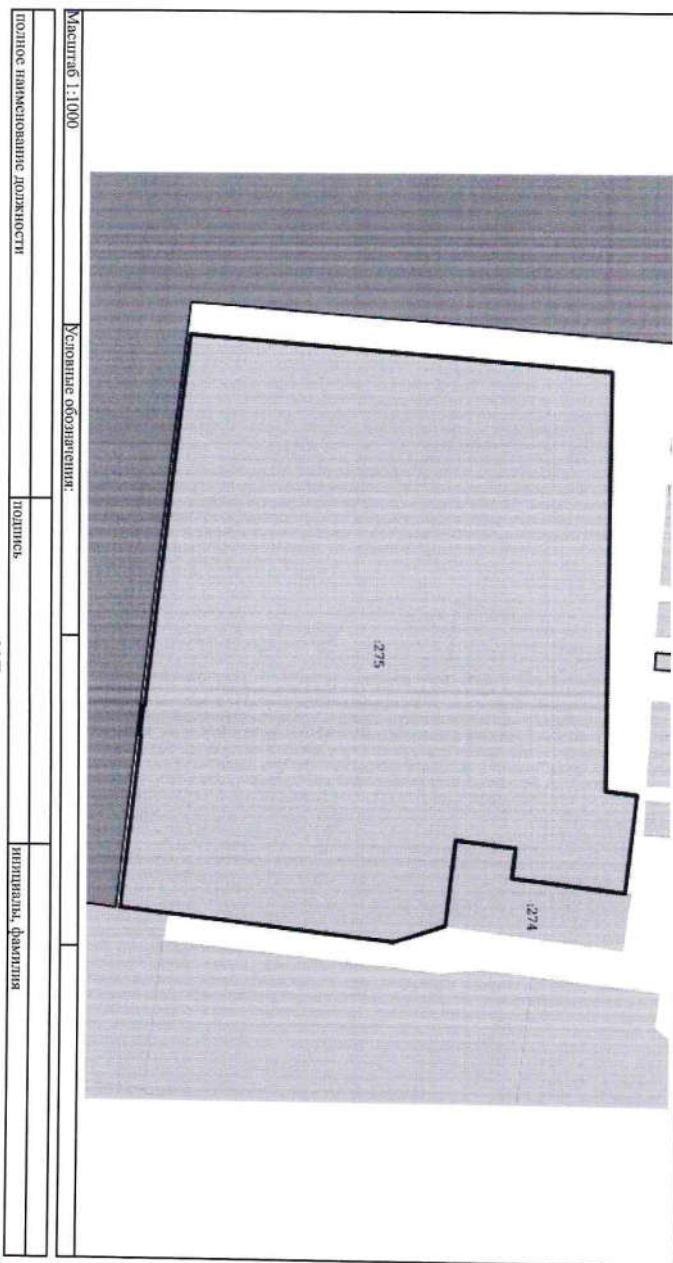


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 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: 08F701B07AC40CD186BE9115E085453793  
Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
Вид документа: Росреестр

М.П.

МАН г.о. Самара "МФД"  
г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
Уполномоченный сотрудник МФД  
Лопикова 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. Крутликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года



**ИНГОССТРАХ**



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-075841/22 от «22» июля 2022**

Россия, 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  
E-mail: ovs@regalconsulting.ru  
Тел.: +7(903)538-00-16
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
E-mail: prof-msk@ingos.ru  
Тел.: +7(499)973-92-03  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«20» августа 2022 года** по **«19» августа 2023 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 2022 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

1



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.4.4. 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.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»**

От Страхователя:

(Генеральный директор Саловский С.В.  
действующий на основании Устава,



**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Начальник отдела страхования  
финансовых и профессиональных рисков  
СПАО «Ингосстрах»  
И.В. Стариков  
№ 40  
Исп. Стариков И.В., тел. 27545





## 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., -Бн- ТЗ № 672.



**ИНГОССТРАХ**

**ДОГОВОР**



**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-075840/22**

«22» июля 2022

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. Страхование 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 2022 года по «19» августа 2023 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 **20.08.2022 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 являлся 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@gmail.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	47(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

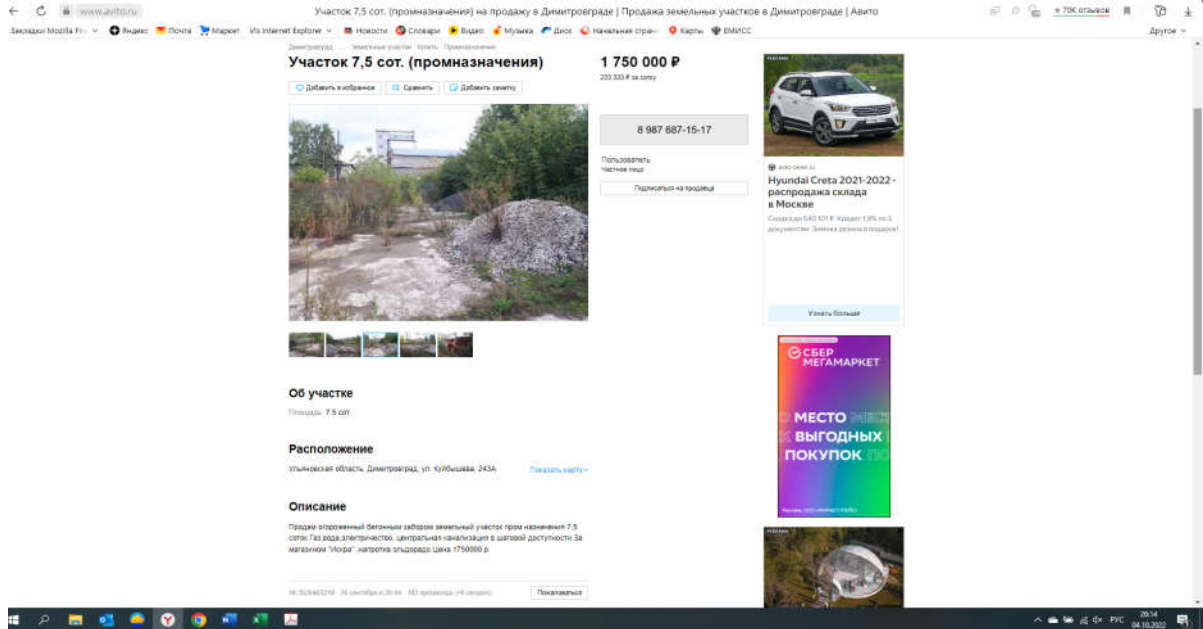
СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  
Начальник отдела страхования  
От Страховщика: Финансовых и профессиональных рисков  
СПАО «Ингосстрах»  
Исп. Стариков И.В. Ид. 27345  
С.Ю.Архангельский



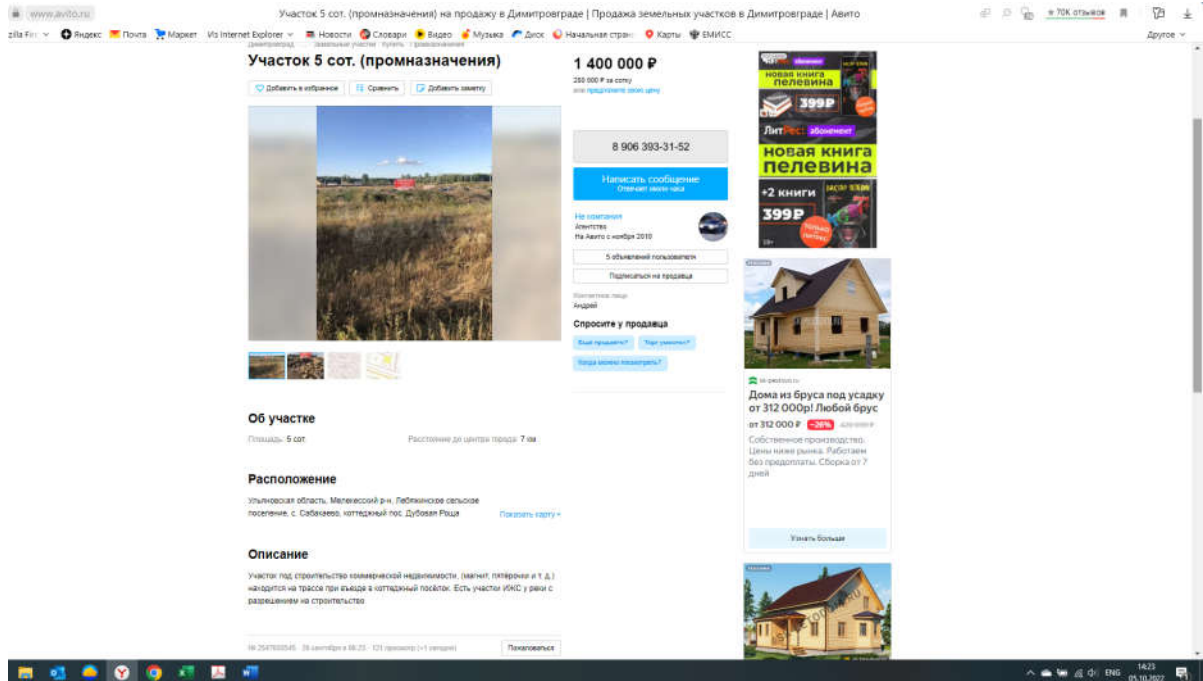
# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

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

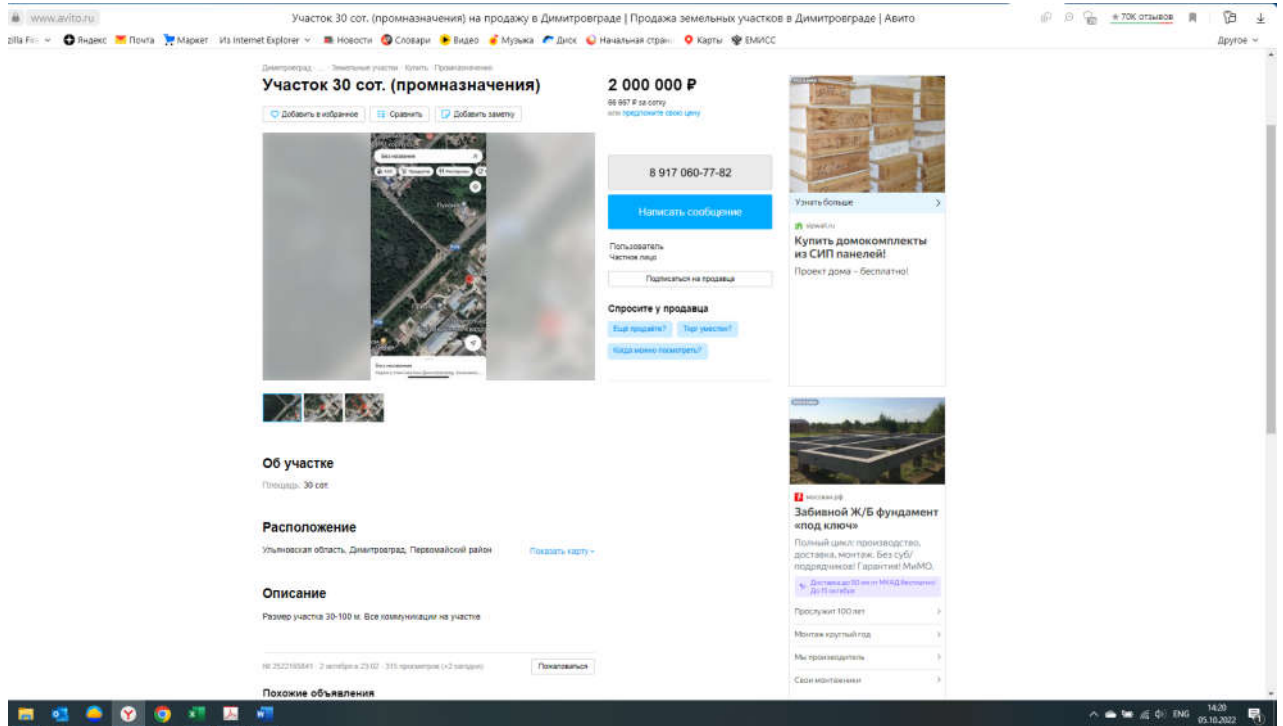
### Объект-аналог №1



### Объект-аналог №2



### Объект-аналог №3



Идентификатор документа c7588bc5-8792-4e4a-87f7-44381e0c8f8b



## 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	19.10.2022 12:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	19.10.2022 15:47 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа