



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ № 311-ДО/23 от 19.04.2023 г.

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

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

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

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»



СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	5
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
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
2.1. <i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки</i>	12
2.2. <i>Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения</i>	12
2.3. <i>Осмотр Объектов оценки</i>	13
2.4. <i>Характеристика имущественных прав на Объекты оценки</i>	15
2.5. <i>Количественные и качественные характеристики Объектов оценки</i>	17
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	25
3.1. <i>Терминология, основные понятия</i>	25
3.2. <i>Основные этапы оценки</i>	26
3.3. <i>Методы оценки</i>	27
3.4. <i>Методика оценки земельных участков</i>	31
3.5. <i>Выбор подходов к оценке</i>	38
3.6. <i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i>	39
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
4.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	41
4.2. <i>Анализ социально-экономической ситуации в РФ</i>	41
4.3. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты</i>	50
4.4. <i>Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Ульяновской области</i>	50
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	66
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	81



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 №10 от «30» марта 2023 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 19.04.2023 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 30.04.2023 г. по 19.04.2023 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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



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

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

7 149 000 (семь миллионов сто сорок девять 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	938 000
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	6 211 000

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

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



1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):	1. 73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а 2. 73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1б. Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	19.04.2023 г.
Срок проведения оценки:	30.04.2023 г. - 19.04.2023 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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



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

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

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

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

Поскольку, настоящий отчет подготовлен в рамках Задания к Договору № 2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке, который был заключен 08.08.2018 г., то в соответствии с Письмом Минэкономразвития РФ №Д20и-29884 от 16.09.2022 г., при проведении оценки Объектов оценки и составлении соответствующих Отчетов по договорам, заключенным до вступления в силу обозначенных актов, применяются федеральные стандарты, указанные в таких договорах. Таким образом, учитывая цель оценки и вид определяемой стоимости (справедливая стоимость), стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», вступившие в силу 07.11.2022 года, не применялись.

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЖН».
Данные Заказчика:	Местонахождение: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1. ОГРН 1027739292283 ИНН 6316028910 КПП 631601001.
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №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.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	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



	<p>оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик²:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <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"> - сбор информации об Объекте оценки; - анализ рынка Объекта оценки; - расчет стоимости Объекта оценки; - формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №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>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	<p>Договор №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г. и Задание на оценку №10 от 30.04.2023 г.</p>
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:	<p>1. 73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.</p> <p>2. 73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б.</p> <p>Информация, достаточная для идентификации Объектов оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.</p>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (НДС не облагается):	<p>7 149 000 (семь миллионов сто сорок девять тысяч) рублей.</p> <p>Пообъектные результаты см. в Разделе 5, Таблица №5.1.</p>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (НДС не облагается):	<p>Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).</p>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (НДС не облагается):	<p>Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).</p>

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



Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (НДС не облагается):	7 149 000 (семь миллионов сто сорок девять тысяч) рублей. Пообъектные результаты см. в Разделе 7, Таблица №7.1.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Номер и дата составления Отчета:	№311-ДО/23 от 30.04.2023 г.

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 ЕГРН № КУВИ-001/2022-132549625 от 04.08.2022 г.
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-132551998 от 04.08.2022 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 № КУВИ-001/2022-132549625 от 04.08.2022 г.	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 № КУВИ-001/2022-132551998 от 04.08.2022 г.	Доверительное управление с 07.06.2015 по 30.06.2020 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, сервитут.

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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2.5.3. Физические свойства Объектов оценки

Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки

Наименование	Показатель
Местоположение участков	Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	73:08:020501:272 и 73:08:020501:275
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для строительства завода
Общая площадь, кв. м	1 806 и 11 953
Форма	Неправильная
Развитость инженерной инфраструктуры	Коммуникации на участке: электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Кадастровая стоимость, рублей	1 401 726,9 руб. и 9 277 320,95 руб. https://pkk.rosreestr.ru/



Наименование	Показатель																																
Расположение кадастровой карте	<div data-bbox="1003 261 1518 335"> ☰ Участки ▼ 73:08:020501:272 ✕ 🔍 </div> <p data-bbox="1019 343 1518 446"> Земельный участок 73:08:020501:272 Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, № 1а Для строительства завода План ЗУ → План КК → 📄 ☆ </p> <table border="1" data-bbox="1003 454 1518 1150"> <thead> <tr> <th data-bbox="1003 454 1261 502">Информация</th> <th data-bbox="1261 454 1518 502">Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1003 502 1261 534">Тип:</td> <td data-bbox="1261 502 1518 534">Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 534 1261 566">Вид:</td> <td data-bbox="1261 534 1518 566">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 566 1261 598">Кадастровый номер:</td> <td data-bbox="1261 566 1518 598">73:08:020501:272</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 598 1261 630">Кадастровый квартал:</td> <td data-bbox="1261 598 1518 630">73:08:020501</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 630 1261 726">Адрес:</td> <td data-bbox="1261 630 1518 726">Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, № 1а</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 726 1261 758">Площадь уточненная:</td> <td data-bbox="1261 726 1518 758">1 806 кв. м</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 758 1261 790">Статус:</td> <td data-bbox="1261 758 1518 790">Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 790 1261 821">Категория земель:</td> <td data-bbox="1261 790 1518 821">Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 821 1261 853">Разрешенное использование:</td> <td data-bbox="1261 821 1518 853">Для строительства завода</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 853 1261 885">Форма собственности:</td> <td data-bbox="1261 853 1518 885">Частная собственность</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 885 1261 917">Кадастровая стоимость:</td> <td data-bbox="1261 885 1518 917">1 401 726,9 руб.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 917 1261 949">дата определения:</td> <td data-bbox="1261 917 1518 949">01.01.2022</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 949 1261 981">дата утверждения:</td> <td data-bbox="1261 949 1518 981">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 981 1261 1013">дата внесения сведений:</td> <td data-bbox="1261 981 1518 1013">13.01.2023</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 1013 1261 1045">дата применения:</td> <td data-bbox="1261 1013 1518 1045">01.01.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	73:08:020501:272	Кадастровый квартал:	73:08:020501	Адрес:	Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, № 1а	Площадь уточненная:	1 806 кв. м	Статус:	Ранее учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	Для строительства завода	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	1 401 726,9 руб.	дата определения:	01.01.2022	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	13.01.2023	дата применения:	01.01.2023
Информация	Услуги																																
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	73:08:020501:272																																
Кадастровый квартал:	73:08:020501																																
Адрес:	Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, № 1а																																
Площадь уточненная:	1 806 кв. м																																
Статус:	Ранее учтенный																																
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																
Разрешенное использование:	Для строительства завода																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	1 401 726,9 руб.																																
дата определения:	01.01.2022																																
дата утверждения:	-																																
дата внесения сведений:	13.01.2023																																
дата применения:	01.01.2023																																



Наименование	Показатель																																
	<div data-bbox="1003 261 1523 335"> ☰ Участки ▼ 73:08:020501:275 ✕ 🔍 </div> <div data-bbox="1003 335 1523 454"> <p>Земельный участок 73:08:020501:275 Ульяновская область, г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 16 Для строительства завода План ЗУ → План КК → 📄 ☆</p> </div> <div data-bbox="1003 454 1523 1149"> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1003 454 1265 502">Информация</th> <th data-bbox="1265 454 1523 502">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. Дмитровград, пер. Гвардейский, 16</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>11 953 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для строительства завода</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>9 277 320,95 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>13.01.2023</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>01.01.2023</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	73:08:020501:275	Кадастровый квартал:	73:08:020501	Адрес:	Ульяновская область, г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 16	Площадь уточненная:	11 953 кв. м	Статус:	Ранее учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	Для строительства завода	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	9 277 320,95 руб.	дата определения:	01.01.2022	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	13.01.2023	дата применения:	01.01.2023
Информация	Услуги																																
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	73:08:020501:275																																
Кадастровый квартал:	73:08:020501																																
Адрес:	Ульяновская область, г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 16																																
Площадь уточненная:	11 953 кв. м																																
Статус:	Ранее учтенный																																
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																
Разрешенное использование:	Для строительства завода																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	9 277 320,95 руб.																																
дата определения:	01.01.2022																																
дата утверждения:	-																																
дата внесения сведений:	13.01.2023																																
дата применения:	01.01.2023																																
Наличие построек/сооружений	Нет ³ .																																

Источник: данные Заказчика

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

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



2.5.4. Информация об износе и устаревании

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

Земельные участки не подвержены влиянию износа и устареваний.

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

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

2.5.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки

Оцениваемые земельные участки временно не используются.

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

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



3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

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

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

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

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

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

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

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

⁵ Международный стандарт финансовой отчетности.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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



3.3. Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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



Иерархия справедливой стоимости

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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



Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Доходный подход

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



Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

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

3.4. Методика оценки земельных участков

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

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

Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков

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



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

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

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

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

3.4.1. Метод сравнения продаж

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

Алгоритм расчета:

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

Более подробное описание метода приведено ниже.

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

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



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

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

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

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

P_i - цена аналога i , ден. ед.;

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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



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

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

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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



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

3.4.2. Метод выделения

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

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

Алгоритм расчета:

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

3.4.3. Метод распределения

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

Алгоритм расчета:

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



3.4.4. Метод остатка

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

Алгоритм расчета:

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

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г № 568-р), метод допускает также следующую последовательность действий:

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

3.4.5. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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



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

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

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

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

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

3.4.6. Метод предполагаемого использования

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

r – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.



3.5. Выбор подходов к оценке

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

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

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.5.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

3.5.2. Доходный подход

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

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

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



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

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

3.5.3. Затратный подход

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

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

3.6. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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 дату оценки, 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. Анализ социально-экономической ситуации в РФ^{6 7}

Инфляция

В декабре 2022 г. устойчивое ценовое давление оставалось пониженным, судя по таким показателям, как медианный рост цен и показатели базовой инфляции. Однако пониженный рост потребительских цен может оказаться временным. Начала формироваться тенденция к росту вышеупомянутых показателей устойчивого ценового давления. Об этом также свидетельствует усиление потребительского спроса в сегменте платных услуг, сопровождаемое повышенным (с учетом сезонности) ростом цен на платные услуги в последние месяцы.

В 2023 г. ожидается дальнейшее смещение баланса рисков в сторону проинфляционных. Бюджет начал становиться проинфляционным фактором вследствие увеличения бюджетного дефицита и его вклада в рост денежной массы. К этому добавились проинфляционные факторы, связанные с кредитованием и ростом реальных зарплат темпами, опережающими рост производительности. Такая тенденция может сохраниться в условиях рекордно низкой безработицы и дефицита на рынке труда. Валютный курс может усиливать проинфляционные риски в случае значительного сокращения профицита торгового баланса.

⁶ О текущей ситуации в российской экономике, 1 ноября 2022 г., https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf

⁷ О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки. Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования № 1 (60) / январь 2022, https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43700/bulletin_23-01.pdf



Вместе с тем повышенная норма сбережений и осторожное потребительское поведение из-за высокой неопределенности сохранились, выступая в роли значимого дезинфляционного фактора, сдерживающего рост цен. Существуют предпосылки к сохранению осторожного потребительского поведения из-за высокой неопределенности и повышенных геополитических рисков. При этом введенные в действие макропруденциальные лимиты, вероятно, ограничат проинфляционные риски в сегменте необеспеченного потребительского кредитования. Расшивка отдельных узких мест в импорте и производстве будет способствовать увеличению предложения товаров на рынке, смягчая проинфляционное давление со стороны спроса.

В целом такая картина предполагает вероятное постепенное усиление инфляционного давления на потребительском рынке в 2023 г. по сравнению со второй половиной 2022 года.

В декабре темп роста потребительских цен вновь ускорился – до 3,3 с 3,1% м/м SAAR в ноябре. Годовая инфляция замедлила снижение, составив 11,9% после 12,0% в ноябре.

Рисунок 4.1

Инфляция и ее компоненты

	Дек. 2020	Дек. 2021	Окт. 2022	Ноя. 2022	Дек. 2022
% г/г					
Все товары и услуги	4,9	8,4	12,6	12,0	11,9
Базовая инфляция	4,2	8,9	16,2	15,1	14,3
Прод. товары	6,7	10,6	12,1	11,1	10,3
Непрод. товары	4,8	8,6	14,1	13,4	12,7
Услуги	2,7	5,0	11,3	11,2	13,2
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	6,8	6,5	1,6	3,0	3,3
Базовая инфляция	5,6	7,9	-1,7	0,7	-0,3
Прод. товары	10,3	7,7	-0,5	-0,6	-0,8
– без плодоовощей	6,8	11,5	-2,2	-3,3	-1,6
Непрод. товары	5,2	8,2	-0,5	0,2	0,8
– без нефтепродуктов и табака	5,7	8,2	-1,3	-0,4	0,5
Услуги	4,1	2,4	7,8	12,5	13,4
– без ЖКУ	3,6	1,5	9,9	17,6	-0,9

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Источник: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43700/bulletin_23-01.pdf

Экономическая динамика

Российская экономика достаточно быстро адаптировалась к шокам в 2022 году.

Вместо широко ожидавшегося значительного и продолжительного снижения в результате геополитического кризиса уровень экономической активности в целом стабилизировался уже к концу II квартала. За этим стоит ряд факторов.

Во-первых, оперативное устранение рисков для финансовой стабильности в феврале – марте позволило избежать дезорганизации финансовой системы и полномасштабного финансового кризиса, что имело бы длительные последствия и для остальной части экономики. Сохранение устойчивости финансовой системы, в частности, способствовало быстрому возобновлению и развитию кредитной активности.

Во-вторых, опасения относительно значительной просадки экспорта и экспортной выручки не реализовались. Рост экспортных цен на ряд ключевых товаров российского экспорта позволил даже увеличить общий стоимостный объем экспорта, несмотря на уменьшение физических объемов экспорта природного газа, металлов, продукции лесной отрасли. Многие российские

Инфляция и ее компоненты, % г/г



Источник: Росстат.



компании добились значительных успехов в переориентации экспортных поставок с европейского на азиатское направление. Рост экспорта при снижении импорта стал основным фактором укрепления рубля в 2022 г., что также сыграло важную стабилизирующую роль для экономики в целом. Кроме того, увеличение экспортной выручки на протяжении большей части года служило одним из основных источников рекордно высокого финансового результата в экономике. В таких условиях бизнес получил дополнительную финансовую подушку безопасности для использования в целях адаптации и подстройки бизнес-процессов, в том числе увеличения заработной платы работникам дефицитных специальностей.

В-третьих, высокую адаптивность показали компании разных отраслей, использующие в производстве импорт. Судя по результатам регулярных опросов, доля компаний, указывающих на проблемы с импортом и поставщиками, устойчиво снижалась в течение второго полугодия. Хотя не всегда удавалось сохранить качественные характеристики закупаемой и выпускаемой продукции, перебои в производстве были минимизированы.

В-четвертых, значительное увеличение бюджетных расходов подстегнуло спрос в экономике, особенно в обрабатывающих отраслях и инфраструктуре, частично компенсировав потери частного спроса. При этом стимулирующая роль бюджета возросла ближе к концу года из-за наращивания бюджетных расходов и дефицита.

Российская экономика вошла в 2023 г. с более высоким уровнем экономической активности, чем ожидалось еще один-два квартала назад. Увеличенные бюджетные расходы за счет расширения бюджетного дефицита дополнительно поддержат спрос в экономике, хотя их фискальный мультипликатор (то есть вклад в среднесрочный рост экономики) может оказаться невысоким из-за смещения структуры расходов в сторону менее производительных.

Вместе с тем происходящее уменьшение стоимостных объемов российского экспорта негативно сказывается на прибыли компаний и объемах ее перераспределения в экономике через налоговый, дивидендный и другие каналы. Это может стать сдерживающим фактором для экономики, наряду с сохраняющейся высокой неопределенностью и геополитическими рисками, с которыми по-прежнему сталкиваются бизнес и население. Влияние потолков цен на российскую нефть и нефтепродукты на объемы их экспортных поставок представляется ограниченным, исходя из текущей рыночной конъюнктуры.

Структурно, исходя из количества и качества трудовых ресурсов и основного капитала, а также технологического уровня, российская экономика выглядит несколько слабее, чем в 2021 году. Однако это не должно помешать ей в 2023 г. увеличить производство в обрабатывающих отраслях промышленности и некоторых других отраслях при возможной стагнации или снижении в ряде других. При этом в случае возврата к потребительской модели поведения домохозяйств и снижения нормы сбережений возможны позитивные процессы в общеэкономической динамике в 2023 г. с одновременным усилением инфляционного давления.

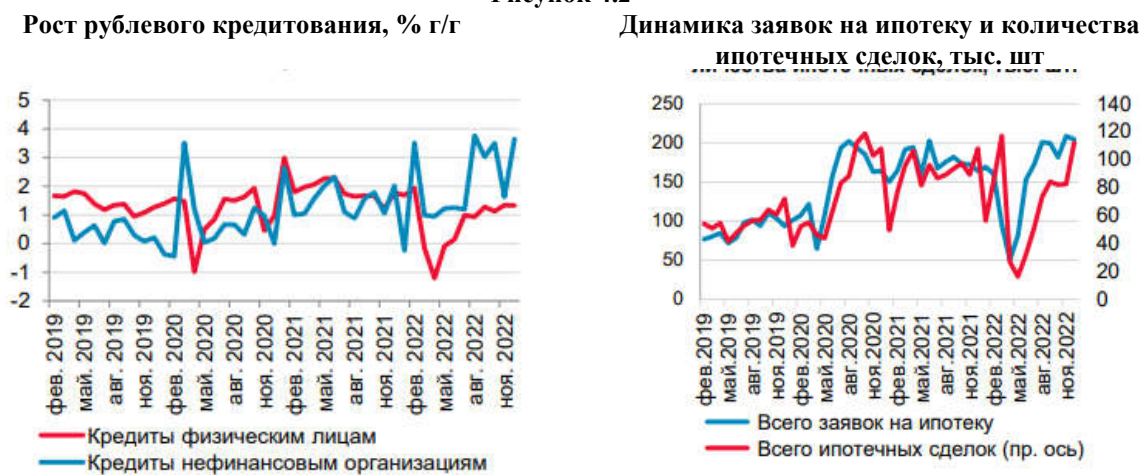


Кредитование

Корпоративное кредитование в декабре продолжило уверенный рост на фоне повышенного спроса на финансирование в период структурной трансформации экономики. Ожидания сворачивания программ льготной ипотеки и программ дополнительного субсидирования от застройщиков способствовали сохранению высоких темпов роста розничного кредитования в декабре. Тем не менее по итогам года рост портфеля оказался ниже, чем в 2021 году.

Портфель рублевых розничных кредитов за декабрь вырос на 1,3% м/м SA, как и в ноябре. Декабрьский рост был поддержан главным образом ипотечным сегментом, особенно выдачами в рамках льготных программ. Они достигли максимума с момента запуска программ на фоне имевшейся в начале месяца неопределенности относительно дальнейшей судьбы льготных программ, а также объявления о повышении ставки по программе ипотеки с господдержкой с 7 до 8% в 2023 году. На активный рост ипотеки указывает и динамика ипотечных сделок по данным сервиса «Домклик» (Рисунок 30).

Рисунок 4.2



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

Источники: «Домклик», расчеты ДИП.

Источник: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43700/bulletin_23-01.pdf

Финансовые рынки

В декабре – январе на рынке ОФЗ не происходило резких колебаний на фоне постепенного снижения объемов торгов к концу года в декабре и невысоких оборотов в январе. Решение Банка России о сохранении ключевой ставки на декабрьском заседании Совета директоров на уровне 7,5% не оказало существенного влияния на доходности. Как и на предыдущем заседании, сигнал по дальнейшей траектории ключевой ставки участники рынка восприняли как нейтральный.

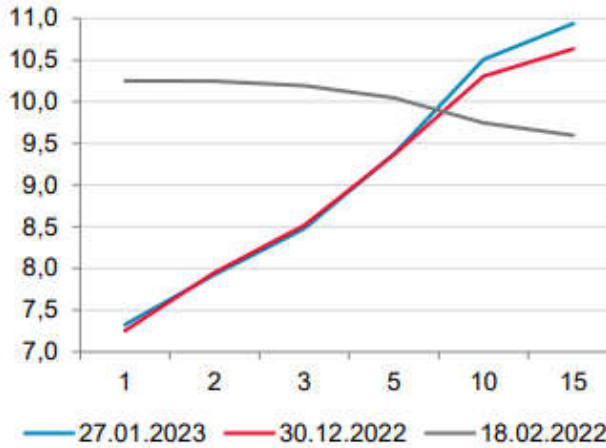
После масштабных размещений ОФЗ в декабре объемом 1,5 трлн руб. (в основном ОФЗ-ПК с плавающим купоном) Минфин России в январе пока не прибегал к размещению флоатеров. По итогам первых трех аукционных дней Минфин России выполнил 26% от квартального плана (800 млрд руб.), предлагая в основном долгосрочные ОФЗ с фиксированным купоном. Премии на аукционах несколько выросли, что может способствовать формированию ожиданий у участников рынка по уровням будущих размещений.



С начала года кривая доходностей изменилась разнонаправленно: доходности долгосрочных бумаг выросли (+26-34 б.п.), доходности кратко- и среднесрочных бумаг изменились в пределах от -5 до +7 б.п. Угол наклона кривой (10 лет – 2 года) также несколько вырос в январе (до 267 б.п.), однако находится ниже максимумов середины декабря (272 б.п.).

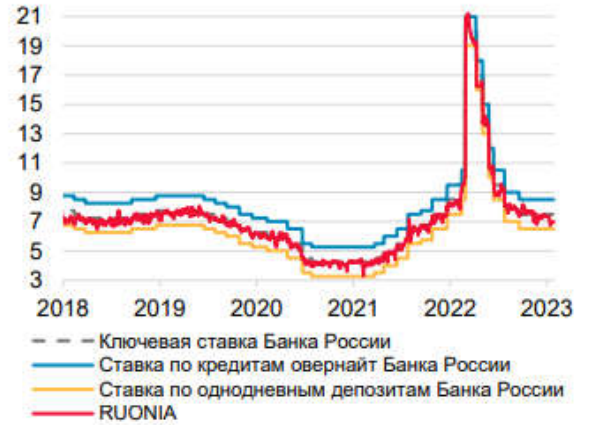
Рисунок 4.3

Кривая бескупонной доходности ОФЗ, %



Источник: Cbonds.

Процентный коридор Банка России и краткосрочная ставка рынка МБК, % годовых



Источник: Cbonds.

Источник: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43700/bulletin_23-01.pdf



Таблица 4.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ³	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ³	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
Уровень занятости																
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
¹ Оценка Минэкономразвития России
² Данные за январь–сентябрь 2022 г.
³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf



Таблица 4.2. Показатели промышленного производства, в % к аналогичному периоду предыдущего года

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,4	-0,9	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	-2,1	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,4	-6,5	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,3	-4,0	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,1	0,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,5	0,8	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,5	1,0	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,3	-1,2	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-9,4	3,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность в т.ч.	-2,8	0,6	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия	-9,7	-8,6	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	1,3	8,7	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-1,4	-4,7	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,7	-8,2	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
обработка древесины и производство изделий из нее	-11,6	-21,4	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	0,9	-0,5	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	1,8	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	-1,0	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	-0,6	-6,2	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
химические вещества и химические продукты	-3,7	-5,7	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	14,3	-14,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-1,2	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,9	-8,6	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс в т.ч.	1,2	2,5	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
металлургия	-0,1	-1,9	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлургические изделия	5,2	15,9	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	-7,0	-6,5	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
компьютеры, электроника, оптика	4,0	-9,5	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование, машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,1	1,7	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
автомобили, прицепы и полуприцепы	2,9	-5,3	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
прочие транспортные средства и оборудование	-44,4	-52,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие производства в т.ч.	-2,0	16,5	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
мебель	-3,7	-7,1	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
прочие готовые изделия	-1,0	1,1	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,8	-5,4	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-9,2	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	1,5	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,2	-10,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf



Таблица 4.3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,7	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублевым жилищным кредитам			7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % rfr с исключением валютной переоценки)																
Кредит экономике	13,4	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	12,7	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты			16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты			3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % rfr)			-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf

Основные выводы

Снижение экономической активности в 2022 году оказалось значительно менее глубоким, чем ожидалось в конце I – начале II квартала сразу после резкого изменения внешних условий.

Основными факторами быстрой адаптации стали: сохранение стабильной работы финансовой системы, благоприятная динамика внешнего спроса, оперативный перезапуск логистических цепочек, меры поддержки со стороны Правительства и Банка России.

Инфляция по итогам года также оказалась ниже ожиданий. На нее действовало большое количество про- и дезинфляционных факторов на стороне спроса и предложения. Существенным фактором замедления роста цен во втором полугодии стало укрепление рубля, которое произошло из-за значительного расширения внешнеторгового сальдо, ограничений на движение капитала и дедолларизации экономики, а также приостановки действия бюджетного правила.

Российская экономика в начале 2022 г. столкнулась с большим количеством вызовов и потрясений. Они могли привести к значительному снижению экономической активности. Так, в середине – конце весны консенсус-прогноз предусматривал, что падение ВВП в 2022 г. по масштабу будет близким к эпизоду мирового финансового кризиса. Однако российская экономика оказалась более устойчивой к изменению внешних условий. Уровень экономической активности в конце I – начале II квартала резко снизился, но после этого в целом стабилизировался, и по итогам 2022 г. снижение ВВП может составить 2–3%.



4.2.1. Социально-экономическое положение Ульяновской области в январе-феврале 2023 г.⁸

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

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

млн. рублей

	Абсолютные данные 2023		В % к соответствующему периоду 2022	
	февраль	январь-февраль	февралю	январю-февралю
Индекс промышленного производства, %	127,8 ¹⁾	x	87,7	86,7
добыча полезных ископаемых	88,3 ¹⁾	x	111,6	118,2
обрабатывающие производства	143,4 ¹⁾	x	85,1	83,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	85,5 ¹⁾	x	109,4	108,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	91,7 ¹⁾	x	70,9	73,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности: ²⁾	29249,3	54223,8	96,2	99,5
добыча полезных ископаемых	1459,2	2842,2	60,0	58,8
обрабатывающие производства	23168,0	41808,5	97,6	102,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3883,8	8091,7	116,0	115,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	738,3	1481,4	83,8	87,1
Инвестиции в основной капитал за январь-декабрь 2022	x	105140,2	x	93,5
Оборот розничной торговли	19737,3	39781,7	97,5	97,9
Оборот общественного питания	810,4	1650,0	117,8	109,4
Объем платных услуг населению	6611,6	12985,7	103,1	102,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	1943,8	4209,8	145,7	120,1
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	50,1	114,1	114,6	116,8

⁸ <https://uln.gks.ru/folder/42056>

	Абсолютные данные 2023		В % к соответствующему периоду 2022	
	февраль	январь-февраль	февралю	январю-февралю
Индекс потребительских цен, %	100,5 ¹⁾	101,7 ³⁾	112,6	112,9
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,9 ¹⁾	100,7 ³⁾	110,4	111,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, %	101,2 ¹⁾	102,2 ³⁾	91,3	90,8
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций (без организаций с численностью менее 15 человек) в фактических ценах за январь-декабрь	2841,1	23352,9	49,8 ⁴⁾	92,5 ⁴⁾
Задолженность крупных и средних организаций на 1 января				
дебиторская	x	122105,4	x	x
кредиторская	x	177878,0	x	x
Среднесписочная численность работающих в экономике (по полному кругу предприятий), за январь , тыс. человек	239531	x	98,5	x
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 марта , тыс. человек	2,7	x	82,5	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника за январь				
номинальная, рублей	43224,4	x	115,2	x
реальная	x	x	101,8	x
¹⁾ К предыдущему месяцу ²⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста ³⁾ К декабрю предыдущего года ⁴⁾ Рассчитан с учетом изменения круга отчитывающихся предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2021 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов				

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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Ульяновская область, Дмитровград, Первомайский район	3 000	2 000 000	667	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2522165841
Ульяновская область, Дмитровград, улица Куйбышева, 243А	750	1 700 000	2 267	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-5897618428
Ульяновская область, Дмитровград, Центральный район	3 000	1 000 000	333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-5624679213
Ульяновская область, Мелекесский район, Лебяжинское сельское поселение, село Сабакаево, коттеджный посёлок Дубовая Роща, Дмитровград	3 300	3 000 000	909	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-6516127380
Ульяновская область, Дмитровград, улица Жуковского	900	1 530 000	1 700	https://onrealt.ru/dimitrovgrad/kypit-uchastok/51417704
Ульяновская область, Дмитровград, Свирская ул.	40 000	56 900 000	1 423	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/251874221/
Дмитровград, улица Жуковского, 6/7,	2 700	2 100 000	778	https://rosndv.ru/dimitrovgrad/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-27-sot-na-prodazhu-v-dimitrovgrade-325222.html
Дмитровград, Ульяновская область, улица Куйбышева,	3 100	2 200 000	710	https://rosndv.ru/dimitrovgrad/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-31-sot-na-prodazhu-v-dimitrovgrade-388637.html
Ульяновская область, Мелекесский р-н 7 км. до Дмитровграда	3 400	1 500 000	441	https://100realt.ru/dimitrovgrad/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-melekesskiy-r-n-6716219
Максимальное значение			2 267	
Минимальное значение			333	

Источник: данные открытых источников

Таким образом, диапазон цен предложения земельных участков для коммерческого использования в г. Дмитровград Ульяновской области – от 300 до 2 300 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 облагается⁹.

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

⁹ 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	Аналог 4
Месторасположение	Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б	Ульяновская область, Дмитровград, улица Жуковского	Ульяновская область, Дмитровград, Первомайский район	Дмитровград, улица Жуковского, 6/7,	Дмитровград, Ульяновская область, улица Куйбышева,
Площадь, кв. м	13 759	900 ¹⁰	3 000	2 760	3 100
Цена предложения, руб.		1 530 000	2 000 000	2 100 000	2 200 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		1 700	667	761	710
Описание		Площадь 10 соток, огражден весь участок забором! Охраняемая территория!	Размер участка 30-100 м. Все коммуникации на участке	Ульяновская область, город Дмитровград, ул. Жуковского, 6/14 (участки а, б, в) Земельный участок коммерческого назначения • Площадь – 2.760 кв.м (27.6 сот). • Прямоугольная форма участка: длина – 87 м (сторона вдоль дороги) и ширина – 31-36 м. • Месторасположение: 500 м от центральной дороги по ул. Жуковского. • Подъездные пути: асфальтированная дорога. •	Продам участок промназначения по ул Куйбышева. ** В собственности, ** правильная форма, ** коммуникации рядом.
Источник		https://onreal.ru/dimitrovgrad/kypit-uchastok/51417704	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye-uchastki/uchastok_30sot-promnaznacheniya_2522165841	https://rosndv.ru/dimitrovgrad/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-27-sot-na-prodazhu-v-dimitrovgrade-325222.html	https://rosndv.ru/dimitrovgrad/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-31-sot-na-prodazhu-v-dimitrovgrade-388637.html
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 700	667	761	710
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 700	667	761	710
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-23,10%	-23,10%	-23,10%	-23,10%
Цена объекта-аналога после		1 307	513	585	546

¹⁰ Согласно площади в наименовании объявления.



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
корректировки, руб./кв. м					
Местоположение	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 307	513	585	546
Наличие ограждения	Бетонное ограждение	Бетонное ограждение	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения, %		0,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 307	600	685	639
Корректировка на масштаб, %		-45,12%	-28,47%	-29,77%	-27,95%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		717	429	481	460
Корректировка на наличие построек, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		717	429	481	460
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Э/э	По границе	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	-5,66%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		717	405	481	460
Назначение объекта	Для строительства завода	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки
Корректировка на назначение объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		717	405	481	460
Сумма абсолютных корректировок		983	436	479	435
Коэффициент вариации	27%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,402	0,365	0,377	0,384
Вес	100,00%	26,29%	23,92%	24,65%	25,15%
Вклад в стоимость объекта		189	97	118	116
Средневзвешенное значение,				520	



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
руб./кв. м					
Стоимость земельного участка итого, руб., НДС не облагается, в т.ч.:				7 149 000	

*Стоимость земельных участков пообъектно распределялась пропорционально площади земельных участков.

Источник: расчеты Оценщика

Пообъектно справедливая стоимость Объектов оценки приведена в таблице ниже.

Таблица 5.2. Расчет справедливой стоимости Объектов оценки, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, 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. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	73:08:020501:272	938 000
2	ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земельный участок	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода	Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	73:08:020501:275	6 211 000

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 оценки¹¹.

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. Димитровград в промышленной зоне, как и Объекты-аналоги.

Принт-скрины источника:

¹¹ 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».



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

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

Принт-скрин источника:



на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования участка означают 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	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
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	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Корректировка на масштаб

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

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$K_s = (S_o/S_a)^n, \text{ где:}$$

K_s – корректировка удельной справедливой стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

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

Принт-скрин источника:



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

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

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

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

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$

Корректировка на наличие построек

Объекты-аналоги свободны от застройки, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций

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

Принт-скрин источника:

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

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 – 27% (<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 облагается¹²):

7 149 000 (семь миллионов сто сорок девять тысяч) рублей.

Пообъектно, результат приведен в Таблице 5.2.

¹² 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	938 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.	100%	0%	0%	938 000
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	6 211 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.	100%	0%	0%	6 211 000
	Итого:		7 149 000						7 149 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается¹³):

7 149 000 (семь миллионов сто сорок девять тысяч) рублей.

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



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 облагается¹⁴):

7 149 000 (семь миллионов сто сорок девять 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, Ульян. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	938 000
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	6 211 000

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.

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



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132549625		Кадастровый номер: 73:08:020501:272	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/064/2015-88/2 26.12.2015 13:47:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	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 07.06.2020 по 30.06.2020 с 07.06.2010 по 30.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3, выдан 15.05.2015 Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1, выдан 05.10.2010 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", выдан 07.06.2010 Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2, выдан 25.06.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
Действителен: по 10.08.2023 17:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И

Сертификат: 645751274004208102900320129820306369
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023
Центр государственных и муниципальных услуг
МАУ г. о. Самара "МФЦ" №4, ул. Урицкого 2
уполномоченный сотрудник МФЦ Монсеева Е.А.
12 августа 2022 г. 16 ч. 59 мин.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132549625		Кадастровый номер: 73:08:020501:272	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
Действителен: по 10.08.2023 17:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И

Сертификат: 645751274004208102900320129820306369
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023
Центр государственных и муниципальных услуг
МАУ г. о. Самара "МФЦ" №4, ул. Урицкого 2
уполномоченный сотрудник МФЦ Монсеева Е.А.
12 августа 2022 г. 16 ч. 59 мин.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132549625			
Кадастровый номер:		73:08:020501:272	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1:800	Условные обозначения:	Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
полное наименование должности		Сертификат: 6457512740648 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	М.П. №200328139639306360 Центр государственных и муниципальных услуг МАУ г. о. Самара "МФЦ" №4, ул. Урицкого 2 Уполномоченный сотрудник МФЦ Моисеева Е.А. 12 августа 2022 г. 16 ч. 59 мин.

Номер: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FА78
Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
Действителен: по 10.08.2023 17:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.08.2022, поступившего на рассмотрение 04.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132551998			
Кадастровый номер:		73:08:020501:275	

Номер кадастрового квартала:	73:08:020501
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2005
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер Отсутствует
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16.
Площадь, м2:	11953 +/- 38,3
Кадастровая стоимость, руб.:	29284730,47
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Басис Анна Олеговна

полное наименование должности	Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Номер: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FА78 Действителен: с 17.05.2022 17:02:00 Действителен: по 10.08.2023 17:02:00	Сертификат: 6457512740648 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	М.П. №200328139639306360 Центр государственных и муниципальных услуг МАУ г. о. Самара "МФЦ" №4, ул. Урицкого 2



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132551998		Кадастровый номер: 73:08:020501:275	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/064/2015-90/2 26.12.2015 13:59:11
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	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
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сиренко Е.А. М.П. 060300020119839296300 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	Центр государственных и муниципальных услуг МАУ г.о. Самара "МФЦ" №4, ул. Урицкого 2 уполномоченный сотрудник МФЦ Моисеева Е.А.

Номер: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78
Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
Действителен: по 10.08.2023 17:02:00

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132551998		Кадастровый номер: 73:08:020501:275	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5.2	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
	лицо, 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
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сиренко Е.А. М.П. 060300020119839296300 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	Центр государственных и муниципальных услуг МАУ г.о. Самара "МФЦ" №4, ул. Урицкого 2 уполномоченный сотрудник МФЦ Моисеева Е.А. 12 августа 2022 г. 17 ч. 3 мин.

Номер: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FA78
Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
Действителен: по 10.08.2023 17:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132551998			
Кадастровый номер:		73:08:020501:275	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000	Словные обозначения	документ подписан	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЯЗЬ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ	
		инициалы, фамилия	

Номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
 Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
 Действителен: по 10.08.2023 17:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Сертификат: 64571274062...
 Видовой: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Центр государственных и муниципальных услуг
 МАУ г.о. Самара "МФЦ" №4, ул. Урицкого 2
 Уполномоченный сотрудник МФЦ Моисеева Е.А.
 12 августа 2022 г. 17 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. Крутлик

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. Страхование 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»



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., -6л. Т3 № 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

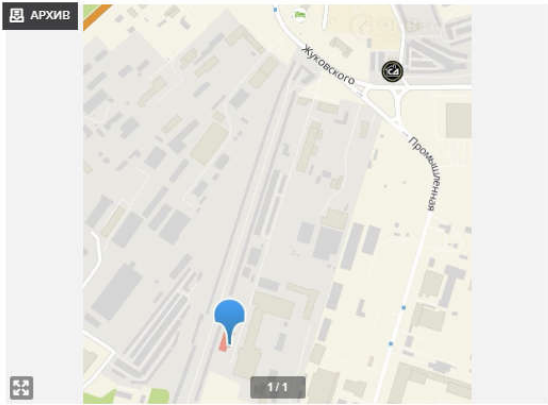
https://onreal.ru/dimitrovgrad/kyrit-uchastok/51417704

УЧАСТОК, 9 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДИМИТРОВГРАДЕ, УЛИЦА ЖУКОВСКОГО


Ульяновская область, Димитровград, улица Жуковского добавлено 11 января в 10:26

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА
1 530 000 ₪
Рассчитать ипотеку



MebelModa
ПОКА | ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	9 сот.
Назначение земли	промышленного назначения

ОПИСАНИЕ

Площадь 10 соток, огражден весь участок забором!
Охраняемая территория!

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30сот_promnznacheniya_2522165841

Москва • Недвижимость • Земельные участки • Купить • Промышленное

Участок 30 сот. (промназначения)

2 000 000 ₪
86 667 ₪ за сотку или предложите свою цену

8 917 602-02-14

Написать сообщение Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

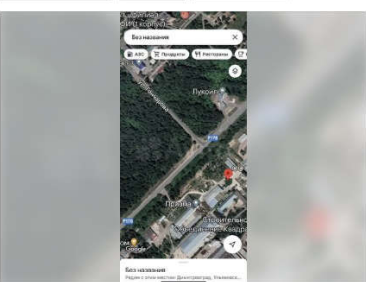
Здравствуйте!

Ещё продать? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца



Об участке
Площадь: 30 сот.

Расположение
Ульяновская область, Димитровград, Первомайский район [Показать карту](#)

Описание
Размер участка 30-100 м. Все коммуникации на участке

№ 2522165841 | 2 марта в 19:13 | 921 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

ВТБ
0% в ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ ПО КРЕДИТУ НАЛИЧНЫМИ + от 4,4% со второго месяца

ТИНЬКОФФ
Страховые выплаты за 24 часа



Объект-аналог №3

https://rosndv.ru/dimitrovgrad/zemelnij-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-27-sot-na-prodazhu-v-dimitrovgrade-325222.html

Гидравлические прессы для покупки металлического листа. Доставка. Гарантия. ПНР

Узнать цену

2 100 000 руб.

Написать Контакты

Козиг Про
Частное лицо

Объявление №325222 @ 839 просмотров

Хотите, чтобы ваше объявление увидело больше людей?
Продвинутое объявление

Адрес:
Димитровград, улица Жуковского, 6/7, Показать на карте

Расстояние до города:
В черте города

Площадь участка:
27 сот.

Ульяновская область, город Димитровград, ул. Жуковского, 6/14 (участки в. 6, в) Земельный участок коммерческого назначения • Площадь – 2.760 кв м (27.6 сот) • Прямоугольная форма участка: длина – 87 м (сторона вдоль дороги) и ширина – 31.36 м • Месторасположение: 500 м от центральной дороги по ул. Жуковского. Участки находятся в непосредственной близости от федеральной дороги Ульяновск-Самара. • Подъездные пути: асфальтированная дорога.

РЕКЛАМА kemerovo.cian.ru

Объект-аналог №4

https://rosndv.ru/dimitrovgrad/zemelnij-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-31-sot-na-prodazhu-v-dimitrovgrade-388637.html

от производителя

от 795 000 ₺

Узнать цену

2 200 000 руб.

Написать Контакты

ЖЕМЧУЖИНА
Частное лицо

Объявление №388637 @ 641 просмотров

Хотите, чтобы ваше объявление увидело больше людей?
Продвинутое объявление

Адрес:
Димитровград, Ульяновская область, улица Куйбышева, Показать на карте

Расстояние до города:
В черте города

Площадь участка:
31 сот.

Продам участок промназначения по ул Куйбышева. ** В собственности, ** правильная форма, ** коммуникации рядом.



РЕКЛАМА kemerovo.cian.ru

Заводский р-н.





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	01A71A7D0051AF2D90406D3875D120CFE5 с 18.11.2022 10:25 по 18.02.2024 10:25 GMT+03:00	19.04.2023 15:16 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	19.04.2023 15:32 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа