



REGAL CONSULTING

**ОТЧЕТ № 088-ДО/21 от 19.04.2021 г.**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛ., Г. ДИМИТРОВГРАД, ПЕР. ГВАРДЕЙСКИЙ,  
1А, 1Б**

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

**Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»**



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>6</b>
<i>1.1. Задание на оценку.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки .....</i>	<i>6</i>
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия .....</i>	<i>7</i>
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов.....</i>	<i>10</i>
<i>1.5. Основные факты и выводы.....</i>	<i>11</i>
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>12</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>12</i>
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки.....</i>	<i>13</i>
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки.....</i>	<i>15</i>
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>17</i>
<b>3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>25</b>
<i>3.1. Терминология, основные понятия .....</i>	<i>25</i>
<i>3.2. Основные этапы оценки .....</i>	<i>26</i>
<i>3.3. Методы оценки.....</i>	<i>27</i>
<i>3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>31</i>
<i>3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода.....</i>	<i>32</i>
<i>3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода.....</i>	<i>33</i>
<i>3.7. Методика оценки земельных участков.....</i>	<i>34</i>
<i>3.8. Выбор подходов к оценке.....</i>	<i>41</i>
<i>3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>42</i>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>44</b>
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>44</i>
<i>4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ.....</i>	<i>44</i>
<i>4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....</i>	<i>51</i>
<i>4.4. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Ульяновской области.....</i>	<i>51</i>
<b>5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>53</b>
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>63</b>
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>66</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>89</b>



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ  
ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....96**



## Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

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

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



### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Задаaniem на оценку №1 (Приложение 1) от «12» апреля 2021 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. Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16 / площадь 1300.09 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020101:751.
2. Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а / площадь 991.70 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020501:412.
3. 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.
4. 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, 16.

Оценка имущественных прав на указанные объекты была произведена по состоянию на 19.04.2021 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 12.04.2021 г. по 19.04.2021 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.





# 1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

## 1.1. Задание на оценку

Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):	<p>1. Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16 / площадь 1300.09 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020101:751</p> <p>2. Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а / площадь 991.70 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020501:412</p> <p>3. 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>4. 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 Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).
Правообладатель 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):	19.04.2021 г.
Срок проведения оценки:	12.04.2021 г. - 19.04.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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



- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

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

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

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

### 1.3. Допущения и ограничительные условия

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



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





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



предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности данных, предоставленных Заказчиком.

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

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

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЖН».
<b>Данные Заказчика:</b>	Местонахождение: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1. ОГРН 1027739292283 ИНН 6316028910 КПП 631601001.
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
<b>Юридические реквизиты Исполнителя:</b>	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
<b>Страховой полис Исполнителя:</b>	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-056828/20 от 27 июля 2020 года. Период страхования с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:</b>	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
<b>Оценщик<sup>4</sup>:</b>	Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г. Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов

<sup>4</sup> Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.



	<p>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 №002328-1 от 25.01.2018 г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 25.01.2021 г. (продлен до 25.08.2021 г на основании Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 №109).</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- сбор информации об Объекте оценки;</li><li>- анализ рынка Объекта оценки;</li><li>- расчет стоимости Объекта оценки;</li><li>- формирование Отчёта об оценке.</li></ul>
<b>Сведения о страховом полисе Оценщика:</b>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-056827/20 от 27 июля 2020 года. Срок действия с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
<b>Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:</b>	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

## 1.5. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>	<p>Договор №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г. и Задание на оценку №1 от 12.04.2021 г.</p>
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:</b>	<p>1. Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16 / площадь 1300.09 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020101:751.</p> <p>2. Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а / площадь 991.70 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020501:412.</p> <p>3. 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>4. 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, 16.</p> <p>Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.</p>
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС/НДС не облагается):</b>	<p><b>8 243 000 (восемь миллионов двести сорок три тысячи) рублей.</b></p> <p>Пообъектные результаты см. в Разделе 5, Таблица №5.1.</p>
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС/НДС не облагается):</b>	<p>Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).</p>
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС/НДС не облагается):</b>	<p>Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).</p>
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС/НДС не облагается):</b>	<p><b>8 243 000 (восемь миллионов двести сорок три тысячи) рублей.</b></p> <p>Пообъектные результаты см. в Разделе 7, Таблица №7.1.</p>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	<p>Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.</p>
<b>Номер и дата составления Отчета:</b>	<p>№088-ДО/21 от 19.04.2021 г.</p>

Оценщик

О.В. Садовский

Передан через Диадок 19.04.2021 18:10 GMT+03:00  
5b9c9680-c3a7-4896-909e-2ae26793b9c7  
Страница 11 из 98



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.07.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.07.2019.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2019 г.
- Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» от 04.07.2019 г.
- Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела МО МВД России «Димитровградский» от 18.09.2019 г.
- Фотографии Объектов оценки.

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

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

#### Нормативные акты:

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

#### Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».



4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.).
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

*Научная литература:*

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

*Информационные Интернет-ресурсы:*

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

*Документы, предоставленные Заказчиком:*

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

### **2.3. Осмотр Объектов оценки**

В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объектов оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком.





Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при условии актуальности предоставленных данных.

В результате изучения предоставленных документов, Оценщиком установлено отсутствие Объектов оценки №1 и №2 (нумерация согласно перечню, приведенному в Задании на оценку). Тем не менее, в целях соблюдения требований закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» в рамках настоящего Отчета приводится описание Объектов оценки в соответствии с представленными правоустанавливающими документами.

#### 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	Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16 / площадь 1300.09 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020101:751	1 300,1	73:08:020101:751	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность - владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».	Выписка из ЕГРН от 18.07.2019.	Доверительное управление с 07.06.2010 по 30.06.2020 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469.
2	Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а / площадь 991.70 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020501:412	991,7	73:08:020501:412	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН от 19.07.2019.	Доверительное управление с 07.06.2010 по 30.06.2020 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469.
3	73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	73:08:020501:272	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН от 05.03.2019 г. №КУВИ-001/2019-5112586.	Доверительное управление с 07.06.2010 по 30.06.2020 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469.
4	73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	73:08:020501:275	Общая долевая собственность		Выписка из ЕГРН от 05.03.2019 г. №КУВИ-001/2019-5112682.	Доверительное управление с 07.06.2015 по 30.06.2020 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469.

Источник: данные Заказчика





## **2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

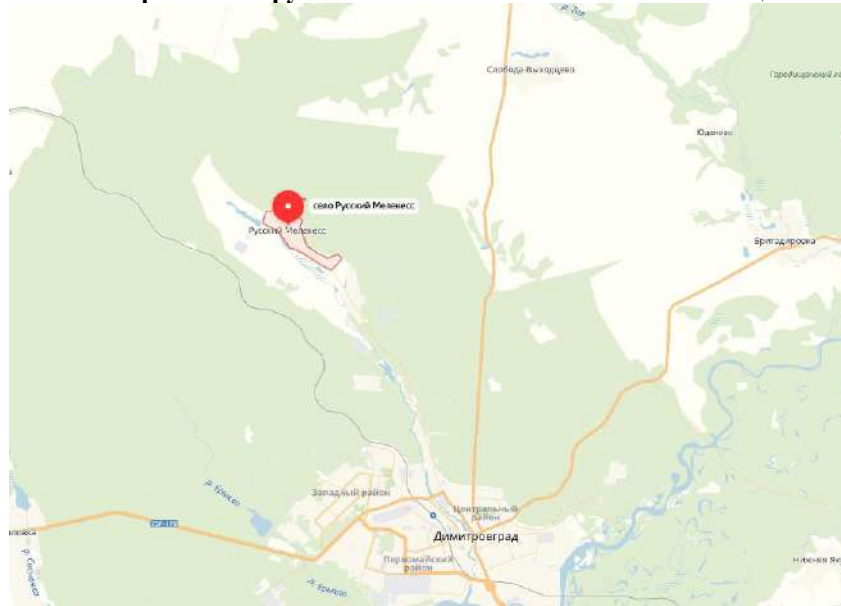
### **2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки**

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

Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

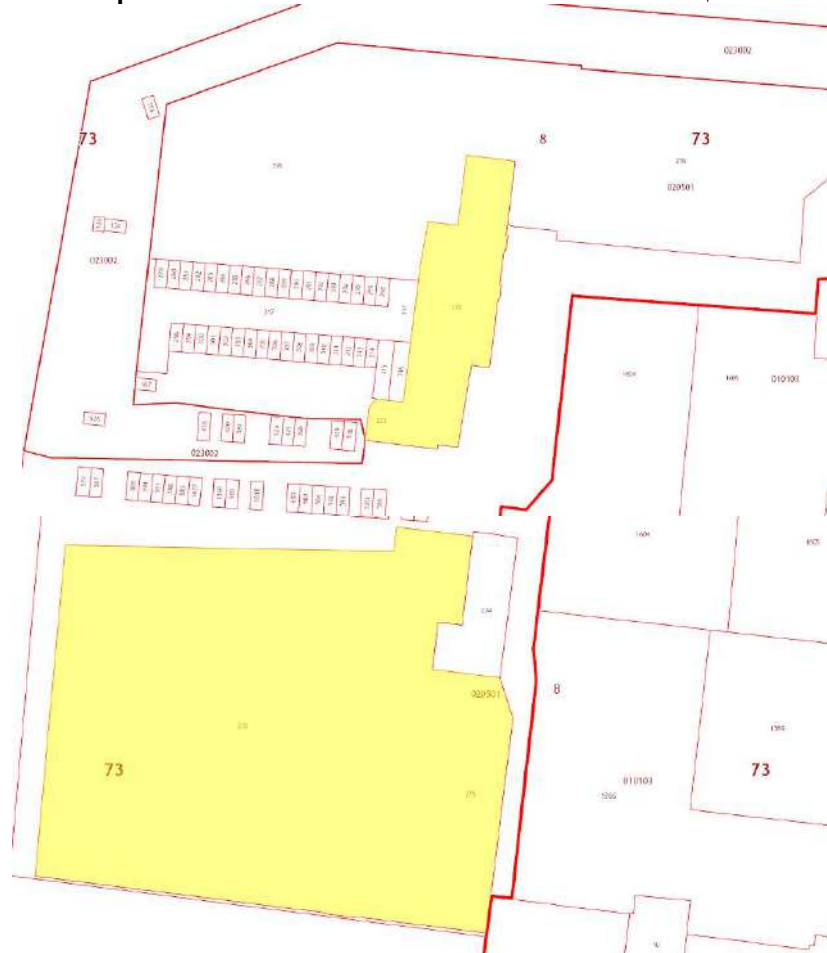


**Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

**Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки**



Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/>

Характер окружающей застройки – смешанная.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**2.5.3. Физические свойства Объектов оценки**

Характеристики Объектов оценки приведены в следующих таблицах:

**Таблица 2.2. Физические характеристики Объекта оценки, расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а и 1б**

№ п/п	Правообладатель	Тип объекта	Объект оценки	Площадь, кв м	Кадастровый (или условный номер)	Этаж/этажность	Год постройки	Конструктивные элементы	Коммуникации
1	ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Цех СОМ с пристроем, подвалом	Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а / площадь 991.70 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020501:412 <sup>5</sup>	1 300,1	73:08:020101:751	2	1992	Фундамент – ж/б, стены - кирпич	-
2	ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Механические мастерские ангарного типа	Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1б / площадь 1300.09 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020101:751 <sup>6</sup>	991,7	73:08:020501:412	2	1992	Фундамент – ж/б, стены - металл	-
3	ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земельный участок	73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	73:08:020501:272	-	-	-	Электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
4	ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земельный участок	73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульян. обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	73:08:020501:275	-	-	-	Электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение

Источник: данные Заказчика

**Таблица 2.3. Физические характеристики земельных участков в составе Объекта оценки**

Наименование	Показатель
Местоположение участков	Ульяновская обл., г. Дмитровград, 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	Для строительства завода

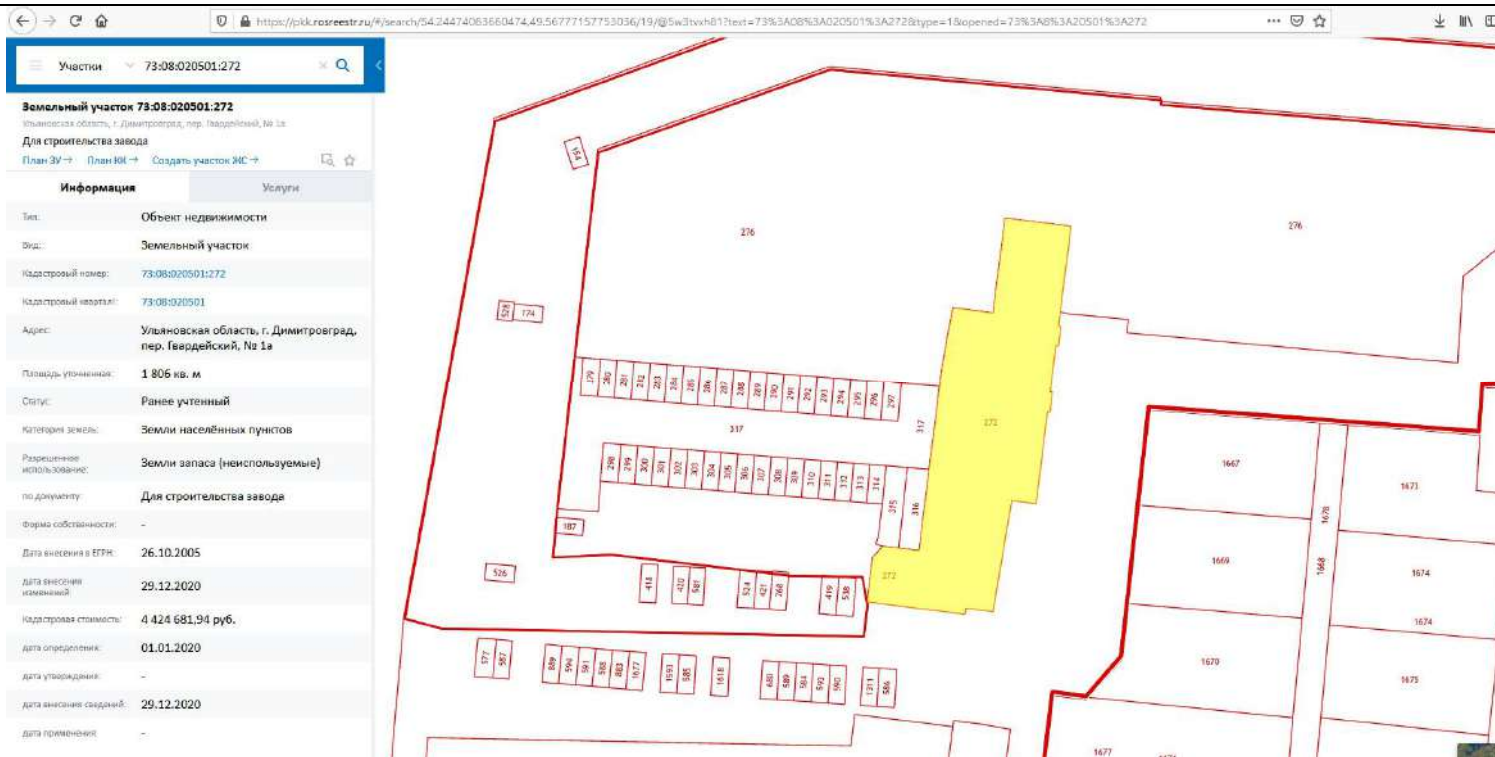
<sup>5</sup> На дату оценки объект снесен, т. е. физически отсутствует.

<sup>6</sup> На дату оценки объект снесен, т. е. физически отсутствует.

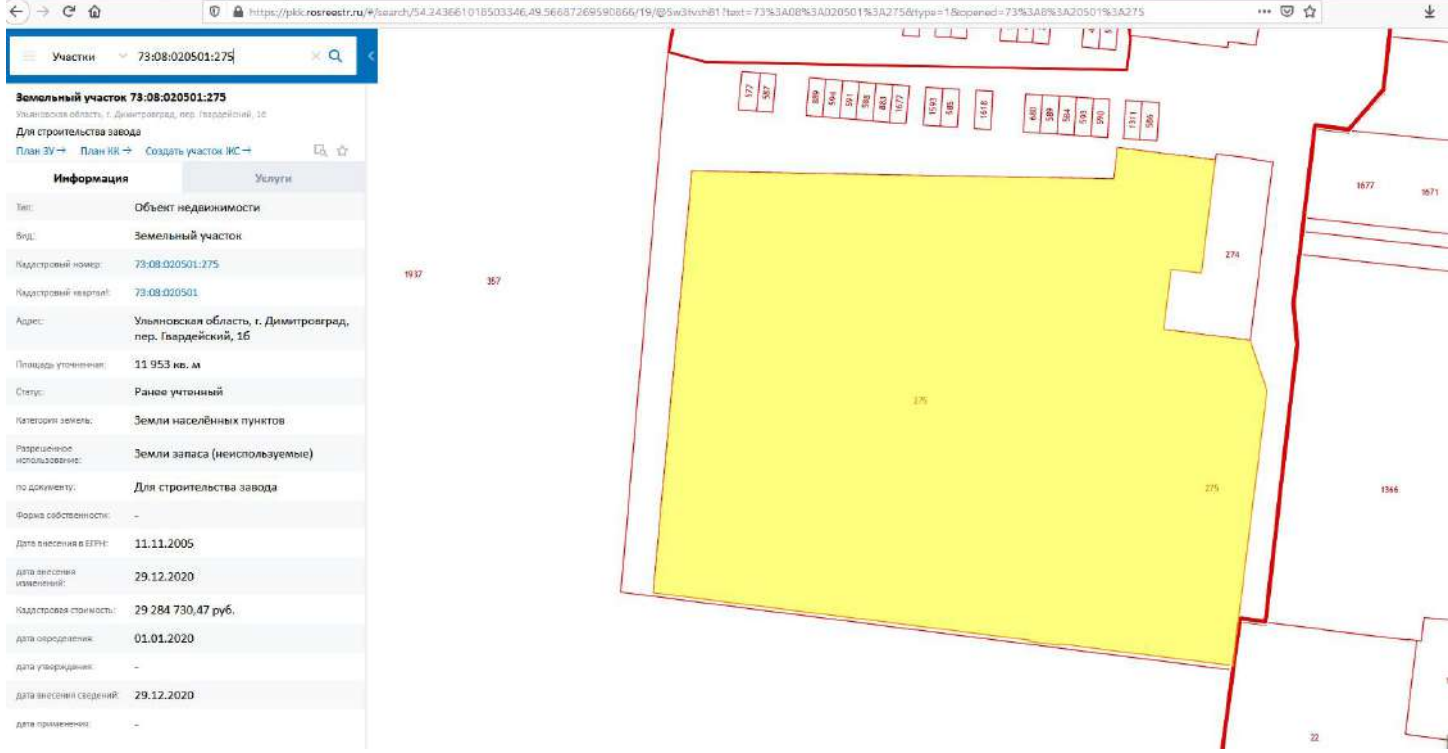


Наименование	Показатель
использование/назначение	
Общая площадь, кв. м	1 806 и 11 953
Форма	Неправильная
Развитость инженерной инфраструктуры	Коммуникации на участке: электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Кадастровая стоимость, рублей	4 424 681,94 руб. и 29 284 730,47 руб. <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>

Расположение на кадастровой карте





Наименование	Показатель																																						
	 <p><b>Земельный участок 73:08:020501:275</b> Ульяновская область, г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1Б Для строительства завода</p> <p>План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>73:08:020501:275</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>73:08:020501</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Ульяновская область, г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1Б</td> </tr> <tr> <td>Площадь участка:</td> <td>11 953 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Раннее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Земли запаса (неиспользуемые)</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Для строительства завода</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения в ЕГРН:</td> <td>11.11.2005</td> </tr> <tr> <td>дата внесения изменений:</td> <td>29.12.2020</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>29 284 730,47 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2020</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>29.12.2020</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	73:08:020501:275	Кадастровый квартал:	73:08:020501	Адрес:	Ульяновская область, г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1Б	Площадь участка:	11 953 кв. м	Статус:	Раннее учтенный	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)	по документу:	Для строительства завода	Форма собственности:	-	дата внесения в ЕГРН:	11.11.2005	дата внесения изменений:	29.12.2020	Кадастровая стоимость:	29 284 730,47 руб.	дата определения:	01.01.2020	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	29.12.2020	дата применения:	-
Информация	Услуги																																						
Тип:	Объект недвижимости																																						
Вид:	Земельный участок																																						
Кадастровый номер:	73:08:020501:275																																						
Кадастровый квартал:	73:08:020501																																						
Адрес:	Ульяновская область, г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1Б																																						
Площадь участка:	11 953 кв. м																																						
Статус:	Раннее учтенный																																						
Категория земель:	Земли населенных пунктов																																						
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)																																						
по документу:	Для строительства завода																																						
Форма собственности:	-																																						
дата внесения в ЕГРН:	11.11.2005																																						
дата внесения изменений:	29.12.2020																																						
Кадастровая стоимость:	29 284 730,47 руб.																																						
дата определения:	01.01.2020																																						
дата утверждения:	-																																						
дата внесения сведений:	29.12.2020																																						
дата применения:	-																																						
Наличие построек/сооружений	Нет <sup>7</sup> .																																						

Источник: данные Заказчика

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

<sup>7</sup> На дату оценки объекты капитального строительства снесены, т. е. физически отсутствуют.



#### **2.5.4. Информация об износе и устаревании**

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

Объекты оценки, расположенные по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а и 1б, на дату оценки снесены, т.е. физически отсутствуют.

Земельные участки в составе Объекта оценки 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**

По состоянию на дату оценки Объекты оценки № 1 и 2 снесены (см. Табл. 2.2). Земельные участки в составе Объекта оценки временно не используются.

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

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





## 3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 3.1. Терминология, основные понятия

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

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13<sup>8</sup> («Оценка справедливой стоимости»).

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

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО<sup>9</sup>. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

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

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

#### **Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)**

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

<sup>8</sup> Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

<sup>9</sup> Международный стандарт финансовой отчетности.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2. Основные этапы оценки**

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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



### 3.3. Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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



### **Иерархия справедливой стоимости**

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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



### Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### Затратный подход

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

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

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

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

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

#### Доходный подход

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



Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

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

### **3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода**

Согласно ФСО №7: В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по





выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### **3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода**

Согласно ФСО №7: в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.





Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Согласно ФСО №7 п. 23: е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода».

Согласно ФСО №7 п. 23: ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### **3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода**

Согласно ФСО №7: в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;



- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

*Согласно ФСО №7, п. 25: Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.*

### 3.7. 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



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

### **3.7.1. 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.

### **3.7.2. 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.

### **3.7.3. 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.

#### **3.7.4. 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.

#### **3.7.5. 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.

### **3.7.6. 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 (число периодов);





$j$  – номер периода расчета.

### 3.8. 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.

#### 3.8.1. 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):

Метод выделения не применялся, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов единых объектов недвижимости, включающих в себя аналоги оцениваемых земельных участков.

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.

Метод распределения не применялся, т.к. Оценщик не обладает информацией о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости Объекта оценки.

#### 3.8.2. 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 метод остатка для оценки земельных участков, т.к. расчет величины коэффициента капитализации для земли сопряжен с большим количеством допущений, уменьшающих достоверность результатов оценки.

Оценщик не применял метод капитализации земельной ренты, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов для расчета ставок арендной платы за пользование участком.

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

### **3.8.3. 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 (земельных участков)<sup>10</sup> Оценщик применил сравнительный подход, методы затратного и доходного подходов обоснованно не применялись.**

## **3.9. 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.

---

<sup>10</sup> Справедливая стоимость Объектов оценки № 1 и 2 (согласно перечню, приведенному в Задании на оценку) принята равной нулю, т. к. на дату оценки объекты снесены, т. е. физически отсутствуют.



**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 № 3 и 4 временно не используются, Объекты оценки № 1 и 2 снесены<sup>11</sup>.

**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.

---

<sup>11</sup> Нумерация приведена согласно перечню, указанному в Задании на оценку.



## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

### 4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ<sup>12</sup>

#### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе<sup>13</sup>). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль 2021 г. составило -2,5% г/г.

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор<sup>14</sup>, вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу высокосного 2020 года.

Так, *снижение грузооборота* транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

*Объем строительных работ* в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года. Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

*Оборот розничной торговли* в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Снижение выпуска *обрабатывающей промышленности* усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс. Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее.

<sup>12</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeaab74c150/210319.pdf>

<sup>13</sup> Оценка за январь была скорректирована на 0,2 п. п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

<sup>14</sup> В 2020 г. 29 февраля пришлось на субботу, что транслировалось в текущем году в динамику непрерывных производств.



Рисунок 4.1

Вклад в снижение розничного товарооборота внес календарный фактор



Рисунок 4.2

Объем строительных работ сохранился на уровне прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п. п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA после 5,7% SA месяцем ранее).

**Общая численность безработных** с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца). В январе **рост заработных плат** составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабоположительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).

Рисунок 4.3

Уровень безработицы снижается шестой месяц подряд



Рисунок 4.4

В январе реальные заработные платы показали слабоположительную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Таблица 4.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>											
<b>ВВП*</b>	<b>-2,8**</b>	<b>-2,2**</b>	<b>-3,1</b>								<b>2,0</b>
<b>Сельское хозяйство</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>-4,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>4,3</b>
<b>Строительство</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>-3,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,1</b>
<b>Розничная торговля</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4,1</b>	<b>-2,8</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>-16,0</b>	<b>4,4</b>	<b>1,9</b>
<b>Платные услуги населению</b>	<b>-6,0</b>	<b>-8,7</b>	<b>-17,1</b>	<b>-12,7</b>	<b>-11,1</b>	<b>-13,8</b>	<b>-13,2</b>	<b>-17,3</b>	<b>-36,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,5</b>
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>-0,7</b>	<b>-2,1</b>	<b>-4,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,6</b>	<b>-5,3</b>	<b>-8,2</b>	<b>-3,9</b>	<b>0,7</b>
<b>Промышленное производство</b>	<b>-3,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,7</b>	<b>2,1</b>	<b>-1,5</b>	<b>-5,7</b>	<b>-4,8</b>	<b>-6,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-8,9</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>-8,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>-7,5</b>	<b>-9,2</b>	<b>-11,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>1,0</b>	<b>3,4</b>
добыча угля	11,4	6,5	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,9	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>2,3</b>	<b>7,9</b>	<b>2,9</b>	<b>-3,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-5,2</b>	<b>5,6</b>	<b>3,6</b>
пищевая промышленность	-0,5	0,2	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	5,8	5,4	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	1,7	1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,8	21,5	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,2	0,5	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,9	-3,4	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	4,2	-1,0	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>7,4</b>	<b>8,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>5,6</b>	<b>-2,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,8</b>





Таблица 4.1. Показатели деловой активности (продолжение)

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
<b>Рынок труда</b>											
<b>Реальная заработная плата</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	2,6	5,8	0,0	-0,2	3,7	-4,1	1,6	-
<b>Номинальная заработная плата</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,3	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,0	-	4,0	5,6	0,7	0,4	4,8	-2,6	2,1	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
<b>Численность рабочей силы</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,6	75,6	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	-	70,2	70,2	70,2	70,2	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	-	58,3	58,3	58,3	58,2	58,1	58,2	59,3	-
<b>Уровень безработицы</b>											
в% к рабочей силе	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2	6,4	6,1	4,6	-

\* Внутригодовая динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

\*\*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России





### Картина инфляции. Апрель 2021 года<sup>15</sup>

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее).

**Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция**, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее). Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук). Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

Сдерживающее влияние на рост внутренних цен на сахар и подсолнечное масло оказывают реализованные Правительством Российской Федерации меры, направленные на сглаживание негативного влияния внешнеэкономической конъюнктуры. С учетом складывающейся ситуации на мировых рынках принят ряд дополнительных решений: действия соглашений по сахару продлено до 1 июня, по подсолнечному маслу – до 1 октября. Вводятся субсидии производителям данных товаров. Определены параметры демпферного механизма по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника, который в будущем позволит оперативно и в автоматическом режиме реагировать на колебания мировых цен.

В **непродовольственном сегменте** рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано **ускорение роста цен на строительные товары**, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи. Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37% м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется

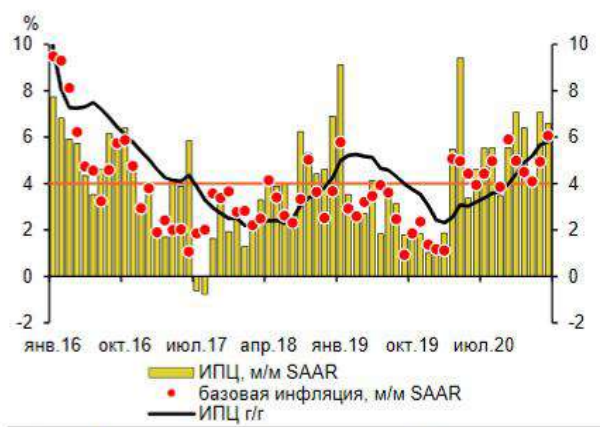
<sup>15</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>



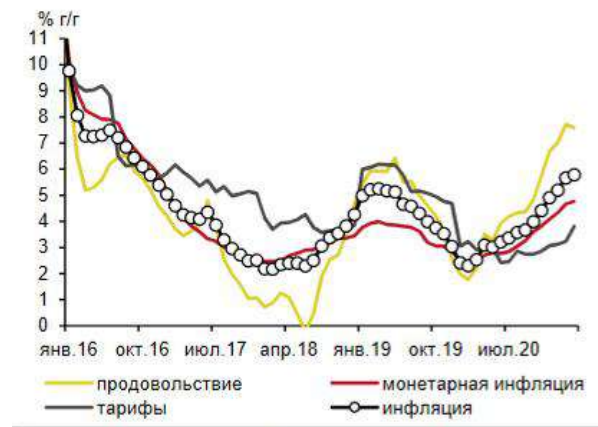
повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля *ожидается замедление годовой инфляции* в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

**Рисунок 4.5**  
Динамика монетарной инфляции



**Рисунок 4.6**  
Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Таблица 4.2. Индикаторы инфляции**

	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



**4.2.1. Социально-экономическое положение Ульяновской области в январе-феврале 2021 г.<sup>16</sup>**

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

**Таблица 4.3. Социально-экономическое положение Ульяновской области в январе-феврале 2021 г.**

Показатели	Абсолютные данные 2021		В % к соответствующему периоду 2020	
	февраль	январь-февраль	февралю	январю-февралю
Индекс промышленного производства, %	119,9 <sup>1)</sup>	х	104,7	105,1
добыча полезных ископаемых	93,3 <sup>1)</sup>	х	90,4	93,9
обрабатывающие производства	129,6 <sup>1)</sup>	х	103,8	103,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	93,9 <sup>1)</sup>	х	109,7	112,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	101,7 <sup>1)</sup>	х	110,3	114,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности за январь: <sup>2)</sup>	20419,0	20419,0	115,2	115,2
добыча полезных ископаемых	1485,6	1485,6	116,9	116,9
обрабатывающие производства	14439,9	14439,9	115,5	115,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3672,9	3672,9	109,2	109,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	820,7	820,7	140,3	140,3
Инвестиции в основной капитал (январь-декабрь 2020 года)	х	80584,7	х	94,7
Оборот розничной торговли	16324,1	32853,9	97,3	98,3
Оборот общественного питания	547,9	1083,1	92,1	89,8
Объем платных услуг населению	5259,4	10289,2	104,0	102,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	780,4	1468,8	67,5	73,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	55,9	107,3	81,6	105,9
Индекс потребительских цен, %	100,99 <sup>1)</sup>	101,53 <sup>3)</sup>	106,58	106,32
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,80 <sup>1)</sup>	103,38 <sup>3)</sup>	107,61	106,73
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций (без организаций с численностью менее 15 человек) в фактических ценах за декабрь 2020 года	4116,8	6084,2	- <sup>4)</sup>	55,2 <sup>4)</sup>

<sup>16</sup> <http://www.gks.ru/region/doc11180/Main.htm>



Показатели	Абсолютные данные 2021		В % к соответствующему периоду 2020	
	февраль	январь-февраль	февралю	январю-февралю
Задолженность крупных и средних организаций на <b>1 января 2021 года</b>				
Дебиторская	x	132331,0	x	x
Кредиторская	x	172033,9	x	x
Среднесписочная численность работающих в экономике (по полному кругу предприятий), за <b>декабрь 2020 года</b> , тыс. человек	349,6	348,2	99,9	99,3
Численность официально зарегистрированных безработных на <b>1 марта 2021 года</b> , тыс. человек	13,2	x	в 4,4 р.	x
Денежные доходы на душу населения, рублей за <b>январь-декабрь 2020 года</b>	x	24408,8	x	103,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения за <b>январь-декабрь 2020 года</b> <sup>5)</sup>	x	x	x	98,8
Начисленная средняя заработная плата одного работника за <b>декабрь 2020 года</b>				
номинальная, рублей	41241,6	32653,3	105,6	105,8
реальная	x	x	99,9	102,0

<sup>1)</sup> К предыдущему месяцу

<sup>2)</sup> В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста

<sup>3)</sup> К декабрю предыдущего года

<sup>4)</sup> Рассчитан с учетом изменения круга отчитывающихся предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2019 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов

<sup>5)</sup> Предварительная оценка

Источник: <https://uln.gks.ru/folder/42056>

### 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 4.4. 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	10 000	30 000 000	3 000	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1530563221">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1530563221</a>
Дмитровград, Ульяновская область, улица Куйбышева, 148	800	3 150 000	3 938	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_1134340727">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_1134340727</a>
Ульяновская область, Дмитровград, улица Куйбышева, 148	720	3 200 000	4 444	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnaznacheniya_2133721417">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnaznacheniya_2133721417</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Центральный район	3 500	2 500 000	714	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1810173648">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1810173648</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Алтайская улица, 49	230	650 000	2 826	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_sot_promnaznacheniya_1563148720">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_sot_promnaznacheniya_1563148720</a>
Ульяновская область, Дмитровград, улица Куйбышева, 330	17 000	35 000 000	2 059	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_2015939240">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_2015939240</a>
Ульяновская область, Дмитровград, улица Куйбышева, 6Б	2 100	4 000 000	1 905	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_1810603079">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_1810603079</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Первомайский район	3 900	6 000 000	1 538	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_2130785319">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_2130785319</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Севастопольская улица, 5	4 300	18 000 000	4 186	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_promnaznacheniya_1994363774">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_promnaznacheniya_1994363774</a>
Ульяновская область, Дмитровград, улица Жуковского, 6/1	1 800	2 100 000	1 167	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_2089798124">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_2089798124</a>
Ульяновская область, Дмитровград, улица Юнг Северного Флота	620	2 200 000	3 548	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_sot_promnaznacheniya_925248553">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_sot_promnaznacheniya_925248553</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Первомайский район	20 700	6 500 000	314	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_207_ga_promnaznacheniya_1092999811">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_207_ga_promnaznacheniya_1092999811</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Мулловское шоссе, 27	10 900	15 000 000	1 376	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.09_ga_promnaznacheniya_2016346138">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.09_ga_promnaznacheniya_2016346138</a>
Ульяновская область, Мелекесский район, коттеджный посёлок Дубовая Роща	3 800	2 000 000	526	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_1892743271">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_1892743271</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Свирская ул.	40 000	57 000 000	1 425	<a href="https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/251874221/">https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/251874221/</a>
Ульяновская область, Дмитровград, Западная улица, 34А	530	1 700 000	3 208	<a href="https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/242874321/">https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/242874321/</a>
Ульяновская область, Дмитровград, ул. Курчатова	6 800	5 500 000	809	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_izhs_1961320932">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_izhs_1961320932</a>
<b>Максимальное значение</b>			<b>4 444</b>	
<b>Минимальное значение</b>			<b>314</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>2 175</b>	

Источник: данные открытых источников

Таким образом, диапазон цен земельных участков в г. Дмитровград Ульяновской области – от 314 до 4 444 руб./кв. м., среднее значение – 2 175 руб./кв. м.



## 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Объекты оценки №1 и 2, расположенные по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а и 1б, на дату оценки были снесены, поэтому в рамках настоящего Отчета их справедливая стоимость для целей оценки была принята равной нулю.

Оценке подлежат два земельных участка (Объекты оценки № 3 и 4) по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а и 1б.

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

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

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

### *Выбор объектов-аналогов*

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

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

- дата публикации - были выбраны объекты с датами публикации, наиболее близкими к дате оценки,
- площадь Объекта оценки – были выбраны объекты с площадью, максимально приближенной к площади Объектов оценки. В случае расхождений были применены корректировки на площадь (масштаб).



- назначение объекта – были выбраны объекты, относящиеся к сегменту рынка коммерческой недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты;
- местоположение – были выбраны объекты, максимально приближенные по местоположению к Объектам оценки.

Учитывая ситуацию на рынке недвижимости Ульяновской области, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях. При этом стоимость предложения НДС не облагается<sup>17</sup>.

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

---

<sup>17</sup> В соответствии с пп.6 п. 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации и земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. При операциях по передаче (продаже, переуступке) права собственности на земельный участок не возникает обязательств по уплате НДС».





**Выбор объектов-аналогов**

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

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Ульяновская обл., г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б	Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Жуковского, 6/1	Ульяновская область, г. Дмитровград, Центральный район	Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Курчатова
Площадь, кв. м	13 759	1 800	3 500	6 800
Цена предложения, руб.		2 100 000	2 500 000	5 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		1 167	714	809
Описание		" Центр недвижимости и кадастра" предлагает к покупке земельный участок 18 соток. - улица Жуковского - Ширина участка 18-24 метра - Рельеф ровный - Центральные коммуникации: вода и газ на участке, свет рядом - Асфальтированная дорога вдоль участка - Удобная транспортная развязка - Остановки общественного транспорта рядом	Продаётся участок. Основная часть выходит на главную дорогу! Отличное место в черте города под любой вид деятельности! Остальные вопросы по телефону, небольшой торг уместен! Ниже цены в городе нет!	Центр недвижимости и кадастра" предлагает к покупке земельный участок 68 соток, расположенный по адресу: г. Дмитровград, ул. Курчатова, 9 В. - Соцгород - Удобные подъездные пути - Возможность подключения к центральным коммуникациям - В непосредственной близости Федеральный высокотехнологичный центр медицинской радиологии
Источник				
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 167	714	809
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 167	714	809
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-12,00%</b>	<b>-12,00%</b>	<b>-12,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 027	629	712
Местоположение		Ульяновская область, Дмитровград, ул. Жуковского, 6/1	Ульяновская область, Дмитровград, Центральный район	Ульяновская область, Дмитровград, ул. Курчатова
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		1 027	629	712
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>-32,05%</b>	<b>-22,90%</b>	<b>-12,53%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки,		698	485	



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
руб./кв. м				
<b>Корректировка на наличие построек, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		698	485	623
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		698	485	623
Назначение объекта	Для строительства завода	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки	Для коммерческой застройки
<b>Корректировка на назначение объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		<b>698</b>	<b>485</b>	<b>623</b>
Сумма абсолютных корректировок		469	230	186
Коэффициент вариации	17%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,509	0,573	0,661
Вес	100,00%	29,20%	32,87%	37,93%
Вклад в стоимость объекта		204	159	236
Средневзвешенное значение, руб./кв. м		599		
<b>Стоимость земельных участков итого, руб., НДС не облагается, в т. ч.:</b>		<b>8 243 000</b>		
<b>Стоимость земельного участка площадью 1806 кв. м, руб., НДС не облагается*</b>		<b>1 082 000</b>		
<b>Стоимость земельного участка площадью 11 953 кв. м, руб., НДС не облагается*</b>		<b>7 161 000</b>		

\*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»	Механические мастерские ангарного типа	Нежилое здание	Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	991,7	73:08:020501:412	0 <sup>18</sup>
2	ЗПИФ недвижимости	Цех СОМ с	Нежилое здание	Ульяновская обл., г. Димитровград,	1 300,1	73:08:020101:751	0 <sup>19</sup>

<sup>18</sup> Справедливая стоимость Объекта оценки принята равной нулю, т. к. на дату оценки объект снесен, т. е. физически отсутствует.

<sup>19</sup> Справедливая стоимость Объекта оценки принята равной нулю, т. к. на дату оценки объект снесен, т. е. физически отсутствует.



№ 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
	«ЖН»	пристроим, подвалом		пер. Гвардейский, 1б			
3	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	1 082 000
4	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	7 161 000

Источник: расчеты Оценщика



## **Описание используемых корректировок для земельных участков в составе оцениваемых объектов**

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

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

### **Корректировка на объем передаваемых прав**

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

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

### **Корректировка на условия продажи**

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

### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

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

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>).



Для земельных участков величина корректировки принята равной по нижней границе указанного диапазона **0,88 или минус 12%** для земель населенных пунктов, с учетом расположения Объектов оценки<sup>20</sup>.

Принт-скрин источника:

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.04.2021 г.)**

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам реальных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации, определенных на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте **Statiel**.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и индексов обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,89	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажное преимущественно жилое строительство - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развитости общественной инфраструктуры	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развитости общественной инфраструктуры	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к общему городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развитости общественной инфраструктуры	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Земельные участки сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,70	0,91	0,81	0,84	0,79	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:  
 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства  
 2. При достижении аргументированной и обоснованной заинтересованной стороной сделки (коэффициент) может быть согласован прием в продажу  
 3. Нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружающей среды, с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой  
 4. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки реализации  
 По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:  
 - **Выходные города** Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Клинский, Клин, Дмитров, Сергиев-Посад, Солнечногорск, Санкт-Петербург: Сочи, Дуба, а также земельные участки их прилегающих территорий  
 - **Близость к областному, республиканскому и краевому городскому центру** с агломерациями и их городскими округами, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий  
 - **В-группа** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda>

**Корректировка на местоположение**

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в г. Димитровград. Преимуществ в транспортной доступности у Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлены, корректировка на местоположение не применялась.

**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».

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$Ks = (So/Sa)^n, \text{ где:}$$

Ks – корректировка удельной справедливой стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

<sup>20</sup> 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».



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

$n$  – коэффициент торможения (равен минус 0,19, для земельных участков населенных пунктов с численностью населения от 50 до 400 тыс. чел., см. ниже).

Принт-скрин источника:



Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2482-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2021-goda>

#### Корректировка на наличие построек

Объекты оценки и объекты-аналоги не имеют построек, корректировка не требуется.

#### Корректировка на наличие коммуникаций

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

#### Корректировка на назначение объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены на землях населенных пунктов и имеют назначение – для коммерческой застройки, корректировка не требуется.

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

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

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



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

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производился по следующей формуле:

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

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

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

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

$n$  - количество объектов-аналогов;

$k$  - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

#### *Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов*

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

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

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





**В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 18% (<33%).**

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

**Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила (НДС не облагается<sup>21</sup>):**

**8 243 000 (восемь миллионов двести сорок три тысячи) рублей.**

Пообъектно, результат приведен в Таблице 5.2.

---

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



## 6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

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



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

Учитывая применение исключительно сравнительного подхода к оценке (см. Раздел 3.8 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 (без учета НДС/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	Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а / площадь 991.70 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020501:412	1 300,1	Объект не рассчитывался, т.к. на дату оценки снесен.			0%	0%	0%	0 <sup>22</sup>
2	Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б / площадь 1300.09 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020101:751	991,7	Объект не рассчитывался, т.к. на дату оценки снесен.			0%	0%	0%	0 <sup>23</sup>
3	73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	1 082 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.	100%	0%	0%	1 082 000
4	73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	7 161 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.	100%	0%	0%	7 161 000
<b>Итого:</b>			<b>8 243 000</b>						<b>8 243 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС/НДС не облагается<sup>24</sup>):

**8 243 000 (восемь миллионов двести сорок три тысячи) рублей.**

Пообъектно, результат приведен в Таблице 7.1.

<sup>22</sup> Справедливая стоимость Объекта оценки принята равной нулю, т. к. на дату оценки объект снесен, т. е. физически отсутствует.

<sup>23</sup> Справедливая стоимость Объекта оценки принята равной нулю, т. к. на дату оценки объект снесен, т. е. физически отсутствует.

<sup>24</sup> В соответствии с пп.6 п. 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации и земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. При операциях по передаче (продаже, переуступке) права собственности на земельный участок не возникает обязательств по уплате НДС».



## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на дату оценки составляет (без учета НДС/НДС не облагается<sup>25</sup>):

**8 243 000 (восемь миллионов двести сорок три тысячи) 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	Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а / площадь 991.70 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020501:412	1 300,1	0 <sup>26</sup>
2	Объект коммерческой недвижимости / нежилое / Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б / площадь 1300.09 кв.м. / кадастровый номер 73:08:020101:751	991,7	0 <sup>27</sup>
3	73:08:020501:272, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 1806 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	1 082 000
4	73:08:020501:275, зем. участок, кат. земель: земли нас. пунктов, раз. исп.: для строит. завода, площ. 11953 кв. м, Ульянов. обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	7 161 000

*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».

<sup>25</sup> В соответствии с пп.6 п. 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации и земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. При операциях по передаче (продаже, переуступке) права собственности на земельный участок не возникает обязательств по уплате НДС».

<sup>26</sup> Справедливая стоимость Объекта оценки принята равной нулю, т. к. на дату оценки объект снесен, т. е. физически отсутствует.

<sup>27</sup> Справедливая стоимость Объекта оценки принята равной нулю, т. к. на дату оценки объект снесен, т. е. физически отсутствует.



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



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






Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области  
подполное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Этание		Раздел 1 Лист 1	
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
18 июля 2019г.	Кадастровый номер:	73:08:020101:751	
Номер кадастрового квартала:	73:08:020101		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Имущественный номер 224; Кадастровый номер 73:08:020501:275:0002240000		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ульяновская область, Горьковский округ г. Димитровград, г. Димитровград, пер. Вадрейский, 1б		
Площадь, м2:	1300,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Знание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1992		
Год завершения строительства:	1992		
Кадастровая стоимость, руб:	22996521,14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:08:020501:275		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 1300,09 кв.м; наименованием: Цех СМ с пристраем, подвалом. Сведения для записи в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.		
Получатель выписки:	Басие Анна Олеговна (представитель заявителя) ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд "Инвестиционный фонд "Альфа-Капитал" Д.У. ИНН: 7728142469		
полное наименование должности	полный		
	 Органа М.П.		



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

Раздел 2 Лист 2

Вид объекта недвижимости		Здание	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
18 июля 2019г.			
Катастровый номер:		73:08/020101:751	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Знаменцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/064/2015-84/2 26.12.2015 13:07:17
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	26.12.2015 13:07:04	
	дата государственной регистрации:	73-73/002-73/002/064/2015-85/1	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.06.2010 по 30.06.2020 с 07.06.2010 по 30.06.2020	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142460, ОГРН: 102779292283	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3. Выдан 15.05.2015	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1. Выдан 05.10.2010	
		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", Выдан 07.06.2010	
		Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2. Выдан 25.06.2015	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Звание		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
18 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		73-08/020101.751	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------







Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области  
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	Раздел 1 Лист 1
19 июля 2019г.		Кадастровый номер: 73:08:020501:412			
Номер кадастрового квартала:		73:08:020501			
Дата присвоения кадастрового номера:		15.11.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 228; Кадастровый номер 73:08:020501:272:0002280001			
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Ульяновская область, городской округ г. Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а			
Площадь, м2:		991,7			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		616283,1			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости из Единого государственного реестра недвижимости, ранее учтенные			
Особые отметки:		Сведения для заполнения раздела 4 «Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют»			
Подучетель выписки:		Басис Ана Олеговна (присутствует в выписке) Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Бизнес-недвижимость" ОИ.10", ИНН: 7728142469			
Полное наименование должности		подпись 		индивидуальн. фамилия	
		М.П. 			



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

Лист 2 Лист 2

Здание	
Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2.2
19 июля 2019г.	Всего листов: 2
Кадестровый номер:	Всего листов выписки: 3
73:08:020501:412	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выявлены закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/064/2015-86/2 26.12.2015 13:38:30
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.12.2015 13:38:17	
	номер государственной регистрации:	73-73/002-73/002/064/2015-87/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.06.2010 по 30.06.2020 с 07.06.2010 по 30.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3, Выдан 15.05.2015 Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1, Выдан 05.10.2010 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", Выдан 07.06.2010 Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2, Выдан 25.06.2015	

Полное наименование должности	С.Юрлова	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------	-------------------



Здание		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
19 июля 2019г.			
Кадестровый номер:		73:08:020501:412	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	Окладья	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------







Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральное казенное предприятие «Федеральный служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области» (ФКУ Росреестр по Ульяновской области) «Федеральное казенное предприятие «Федеральный центр регистрации права»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок		Рядом 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Рядом 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУ ВЛ-001/2019-5112586	Кадастровый номер: 73:08:020501:272	Номер кадастрового квартала: 73:08:020501	Дата присвоения кадастрового номера: 26.10.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер отсутствует	Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Ливадийский, № 1а.
Площадь, м2:	1806	Кадастровый стоимость, руб.:	649220,88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для строительства завода	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сособые отметки:	Объект находится в собственности помещений в многоквартирном доме. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: Для строительства завода.	Подучасток, выписки:	Расис Айна Олеговна

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07AC40CD186B9115E0854553793  
Действителен: с 25.12.2018 16:53:14  
Действителен по 01.01.2020 0:59:59  
Выдан: Федеральное казенное предприятие «Федеральный центр регистрации права»

МАНУ Г.О. Самаря "МФЦП"  
г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
уполномоченный сотрудник МФЦП  
Ложкова К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 6 мин.





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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов: раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
5 марта 2019г. № КУ/ВИ-001/2019-5112586			
Кадстровый номер:		73-08-0205012/72	

1	Правообладатель (правообладатели):	1:1	Выдателям, закрытого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2:1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/064/2015-88/2 26.12.2015 13:47:18
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.12.2015 13:47:31	
	номер государственной регистрации:	73-73/002-73/002/064/2015-89/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.06.2010 по 30.06.2020 с 07.06.2010 по 30.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнение №3 в правила доверительного управления Закрытого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3, Выдан 13.05.2015 Изменения и дополнение №1 в правила доверительного управления Закрытого паяного 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 дополнение №2 в правила доверительного управления Закрытого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2, Выдан 25.06.2015	

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07ACD0CD186B9115E0854533793  
Действителен с 26.12.2018 19:53:14  
Действителен до 01.01.2020 0:59:59  
Выдатель: Росреестр

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



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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Номер: 08F701B07AC40CD186BE9113E0854553793  
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
 Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
 Видовое: Ресурс

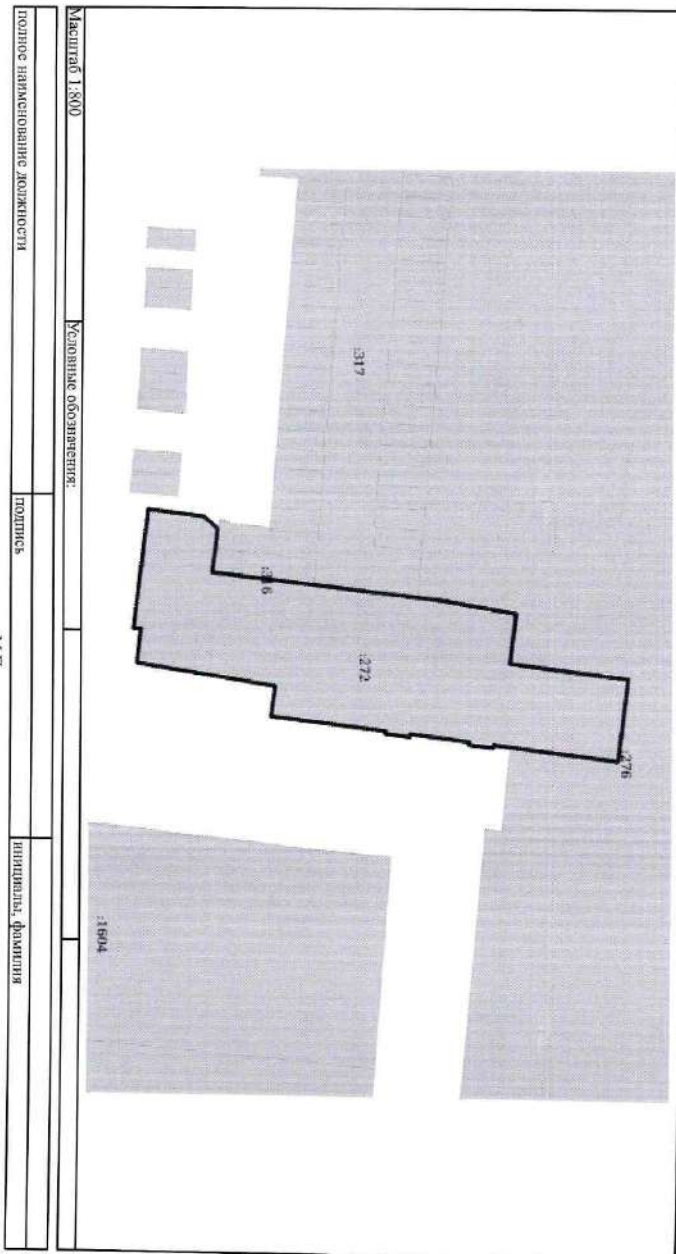
МАУ г.о. Самара "МФЦ"  
 г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
 уполномоченный сотрудник МФЦ  
 Лушкова К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 6 мин.



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

Листов 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУ-ВН-001/2019-5/12586			
Кадастровый номер: 73:08:020501:272			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:800	Условные обозначения:	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.	

Номер: 08F701B07AC40CDD186BE9115E0854553793  
Действителен: с 23.12.2018 19:53:14  
Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
Владельцев: 1 человек

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





Область формирования Федерального государственного кадастрового учета сведений о федеральных кадастровых объектах, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (г. Ульяновск, ул. Кольцовая, д. 50/1)

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВН-001/2019-5/12682	Кадастровый номер:	73-08/020501/275	
Номер кадастрового квартала:		73-08/020501	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.11.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер Огучетствует	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Димитровград, прп. Гвардейский, 16.	
Площадь, м2:		11953 +/- 38,3	
Кадастровая стоимость, руб:		4296864,44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		73-08/020101/751	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для строительства завода	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Общие сведения об объекте недвижимости помещены в многоквартирном доме. Права (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для строительства завода.	
Получитель выписки:		Васнец Анна Олеговна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07АСФСД186E9115E0854553793  
Действителен: с 25.12.2018, 19:53:14  
Действителен: по 01.01.2020 05:39:59  
Выдана в: Г.о.Самара

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

13 марта 2019 г. 11 ч. 3 мин





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

Раздел 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов: 3
	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВН-001/2019-5112682	
Кадастровый номер:	73:08:020501:275

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/064/2015-90/2 26.12.2015 13:59:11
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.12.2015 13:54:57	
	номер государственной регистрации:	73-73/002-73/002/064/2015-91/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.06.2015 по 30.06.2020 с 07.06.2015 по 30.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Имения и доли в праве доверительного управления закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3, Выдан 15.05.2015	
		Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1, Выдан 05.10.2010	
		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", Выдан 07.06.2010	
		Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2, Выдан 25.06.2015	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07AC40CD186E0115E0854553793  
Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
Действителен: по 01.01.2020 0:59:29  
Выдана: Госреестр

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



		Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Выгодолистов раздела 2: 2	Выгодолистов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУВМ-001/2019-5112682			
Календарный номер:		73:08:020501:275	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	14.11.2005 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	73-73-02/015/2005-391	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.11.2005 НЕ ОПРЕДЕЛЕН	
	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	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

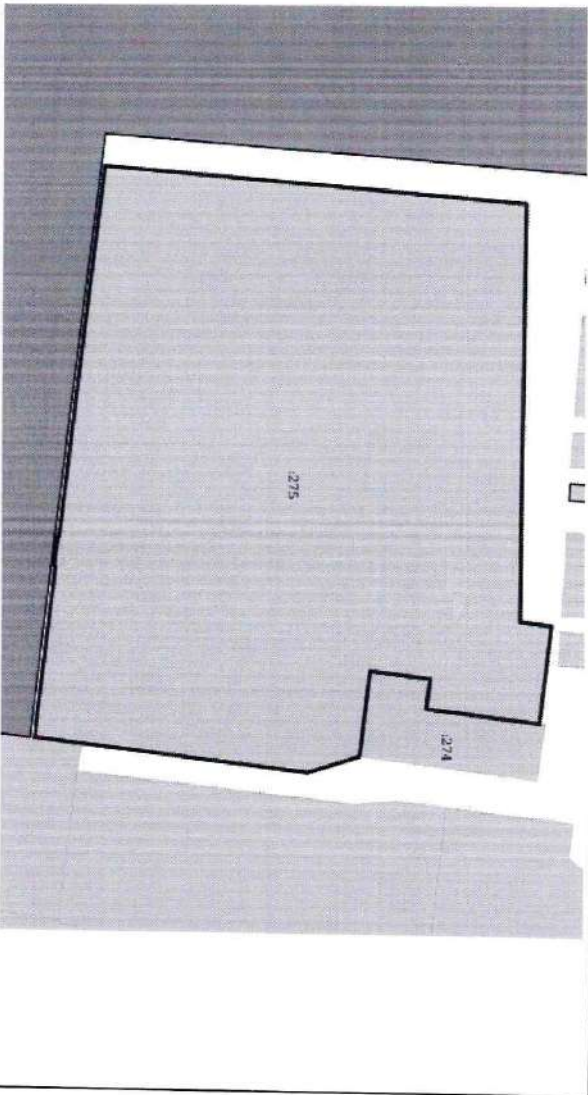
Номер: 08F701B07AC40CDD186E9115E08S453793  
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
 Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
 Бланкет: Госреестр

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



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

Листов 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2019г. № КУУВН-001/2019-5112682			
Кадастровый номер:		73:08-020501:275	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000			
Кладовые обременения			
полное наименование должности		полное имя, фамилия	
М.П.			

Номер: 08F701B07АС40СД186Б9115Е0854553793  
Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
Выдавец: Росреестр

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





«Утверждаю»  
/ Начальник МО МВД России  
«Димитровградский»  
полковник полиции

С.П. Карпов  
«04» июля 2019 года

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
об отказе в возбуждении уголовного дела

г. Димитровград

«04» июля 2019 года

Я, старший оперуполномоченный ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» майор полиции Р.С. Лидерман, рассмотрев материал проверки, зарегистрированный в КУСП за № 1756 от 24.01.2019 г.,

**УСТАНОВИЛ:**

24.01.2019 года в ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» поступил материал проверки КУСП № 1756 от 24.01.2019 года по заявлению генерального директора ООО «Солидарность» Андрюкова К.В., представляющего интересы по доверенности ООО Управляющая компания «Альфа капитал», по факту хищения путем разбора и вывоза имущества (б/у строительный материал) принадлежащего ЗИПФ «Жилая недвижимость 01.10» под управлением ООО Управляющая компания «Альфа капитал» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская д. 1 «А», ул. Гвардейская д. 1 «Б».

В ходе проведенной проверки установлено, что согласно договора б/н купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015г. гр. Хижняк Ю.Ю. продал ЗИПФ «Жилая недвижимость 01.10» под управлением ООО Управляющая компания «Альфа капитал» цех СОМ с пристроем, подвалом и механические мастерские ангарного типа фактически расположенные по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская д. 1 «А», ул. Гвардейская д. 1 «Б». По сведениям, полученным из УФСР г. Димитровграда, Мелекесского и Новомалыклинского районов цех СОМ с пристроем, подвалом, площадью 1300, 09 кв.м инв. № 224 лит. А, А1, Г, механические мастерские ангарного типа, общей площадью 991,7 кв.м, лит. А,1,2 данные объекты находятся по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, с Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б.

По результатам оценки Центра независимой экспертизы собственности на 18.06.2018 года стоимость цеха СОМ с пристроем, подвалом и механические мастерские ангарного типа 2 091 400 рублей, механические мастерские ангарного типа 677 800 рублей.

Опрошенный 16.05.2019 года Хижняк Юрий Юрьевич 06.06.1980 г.р., проживающий г. Самара, ул. Чернореченская д. 42 кв. 37 пояснил, что в 2012 году ему стало известно о том, что в городе Димитровграде, в предбанкротном состоянии находится молочный завод «Био-Тон». В последствии в ходе проведения процедуры банкротства, с торгов Хижняком Ю.Ю. были приобретены два земельных участка, а также шесть строений, среди которых были цех СОМ и механические мастерские



ангарного типа. Договор купли-продажи на вышеуказанное имущество им был заключен с ОАО «Дмитровградский молочный завод». При покупке, два земельных участка и два строения, а именно цех СОМ и механические мастерские ангарного типа находились на территории относящиеся к Мелекесскому району. В последствии данные земельные участки, в связи с расширением территории г. Дмитровграда, были переведены на адреса относящиеся к городу, и им были присвоены адреса пер. Гвардейский 1 «а» и пер. Гвардейский 1 «б», а два вышеуказанных строения смены адреса не получили. Данное имущество Хижняк Ю.Ю. приобретал в кредит, и оно находилось в залоге у банка «Солидарность». На момент приобретения цех СОМ и ангар находились в удовлетворительном состоянии, имели собранные бетонные и металлические конструкции, целостность окон была частично удовлетворительная. Внутри данных сооружений никакого оборудования не находилось. В 2013-2015 года к Хижняку Ю.Ю. обратились Новрузов Г.Г. и Сабитов Р.М., с которыми у него была достигнута договоренность, о том, что они будут разбирать строения, а именно расчищали площадку. Никаких денежных средств, им за данные работы Хижняк Ю.Ю. не передавал, цех СОМ и ангар они не разбирали. В 2015 году Хижняком Ю.Ю. было принято решение о реализации земельных участков по адресам пер. Гвардейский 1 «а» и пер. Гвардейский 1 «б». Покупателем выступило ООО «УК «Альфа-Капитал», с которым был заключен договор купли-продажи, согласно которому им было реализовано два земельных участка и с двумя зданиями, цех СОМ и ангар. На момент продажи данные строения находились на месте, при этом цех СОМ выглядел в удовлетворительном состоянии, ангар стоял в собранном состоянии, но обвалившейся крышей. После 2015 года к Хижняку Ю.Ю. по факту разбора зданий никто не обращался. В 2017 году разрешений на разбор стены ангара Новрузову Г.Г. не давал. Кто разобрал цех СОМ Хижняку Ю.Ю. не известно, при этом он пояснил, что разобрать вышеуказанные объекты мог кто угодно, т.к. при строительстве жилых домов забор частично отсутствовал, и проезд большегрузного автотранспорта был возможен.

По результатам проведенной проверки, оперативно-розыскных мероприятий, установить лиц причастных к разбору и вывозу строений цех СОМ и металлического ангара не представилось возможным.

В настоящее время в адрес ООО «Интеллект» с целью установления стоимости объектов направлен соответствующий запрос.

В настоящее время в собранном материале проверки отсутствуют данные, указывающих на наличие признаков события преступления и руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 24, ст. ст. 144, 145 УПК РФ,

#### ПОСТАНОВИЛ:

1. Отказать в возбуждении уголовного дела по основаниям п. 1 ч. 1 ст. 24 УПК РФ, за отсутствием события преступления.
2. Ходатайствовать перед прокурором г. Дмитровграда об отмене данного постановления об отказе в возбуждении уголовного дела и возвращения материала, зарегистрированного в КУСП за № 1756 от 24.01.2019 года в МО МВД России «Дмитровградский» на дополнительную проверку.
3. Копию настоящего постановления направить прокурору г. Дмитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву и заинтересованным лицам.



Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику МО МВД России «Димитровградский», прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву, в Димитровградский городской суд Ульяновской области в порядке, установленном главой 16 УПК РФ.

Старший оперуполномоченный ОЭБиПК  
МО МВД России «Димитровградский»  
майор полиции



Р.С. Лидерман

Копия настоящего постановления направлена прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву, а также заявителю.

Старший оперуполномоченный ОЭБиПК  
МО МВД России «Димитровградский»  
майор полиции



Р.С. Лидерман

Согласовано  
Начальник ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский»  
майор полиции



Е.В. Бирюков





«Утверждаю»  
/ Начальник МО МВД России  
«Димитровградский»  
полковник полиции

С.П. Карпов  
«18» сентября 2019 года

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
об отказе в возбуждении уголовного дела

г. Димитровград

«18» сентября 2019 года

Я, старший оперуполномоченный ОУР МО МВД России «Димитровградский» капитан полиции Э.Х. Яббаров, рассмотрев материал проверки, зарегистрированный в КУСП за № 1756 от 24.01.2019 г.,

**УСТАНОВИЛ:**

24.01.2019 года в ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» поступил материал проверки КУСП № 1756 от 24.01.2019 года по заявлению генерального директора ООО «Солидарность» Андрюкова К.В., представляющего интересы по доверенности ООО Управляющая компания «Альфа капитал», по факту хищения путем разбора и вывоза имущества (б/у строительный материал) принадлежащего ЗИПФ «Жилая недвижимость 01.10» под управлением ООО Управляющая компания «Альфа капитал» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская д. 1 «А», ул. Гвардейская д. 1 «Б».

В ходе проведенной проверки установлено, что согласно договора б/н купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015г. гр. Хижняк Ю.Ю. продал ЗИПФ «Жилая недвижимость 01.10» под управлением ООО Управляющая компания «Альфа капитал» цех СОМ с пристроем, подвалом и механические мастерские ангарного типа фактически расположенные по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская д. 1 «А», ул. Гвардейская д. 1 «Б». По сведениям, полученным из УФСР г. Димитровграда, Мелекесского и Новомалыклинского районов цех СОМ с пристроем, подвалом, площадью 1300, 09 кв.м инв. № 224 лит. А, А1, Г, механические мастерские ангарного типа, общей площадью 991,7 кв.м, лит А,1,2 данные объекты находятся по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, с Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б.

По результатам оценки Центра независимой экспертизы собственности на 18.06.2018 года стоимость цеха СОМ с пристроем, подвалом и механические мастерские ангарного типа 2 091 400 рублей, механические мастерские ангарного типа 677 800 рублей.

Опрошенный 16.05.2019 года Хижняк Юрий Юрьевич 06.06.1980 г.р., проживающий г. Самара, ул. Чернореченская д. 42 кв. 37 пояснил, что в 2012 году ему стало известно о том, что в городе Димитровграде, в предбанкротном состоянии находится молочный завод «Био-Тон». В последствии в ходе проведения процедуры банкротства, с торгов Хижняком Ю.Ю. были приобретены два земельных участка, а



также шесть строений, среди которых были цех СОМ и механические мастерские ангарного типа. Договор купли-продажи на вышеуказанное имущество им был заключен с ОАО «Димитровградский молочный завод». При покупке, два земельных участка и два строения, а именно цех СОМ и механические мастерские ангарного типа находились на территории относящиеся к Мелекесскому району. В последствии данные земельные участки, в связи с расширением территории г. Димитровграда, были переведены на адреса относящиеся к городу, и им были присвоены адреса пер. Гвардейский 1 «а» и пер. Гвардейский 1 «б», а два вышеуказанных строения смены адреса не получили. Данное имущество Хижняк Ю.Ю. приобретал в кредит, и оно находилось в залоге у банка «Солидарность». На момент приобретения цех СОМ и ангар находились в удовлетворительном состоянии, имели собранные бетонные и металлические конструкции, целостность окон была частично удовлетворительная. Внутри данных сооружений никакого оборудования не находилось. В 2013-2015 года к Хижняку Ю.Ю. обратились Новрузов Г.Г. и Сабитов Р.М., с которыми у него была достигнута договоренность, о том, что они будут разбирать строения, а именно расчищали площадку. Никаких денежных средств, им за данные работы Хижняк Ю.Ю. не передавал, цех СОМ и ангар они не разбирали. В 2015 году Хижняком Ю.Ю. было принято решение о реализации земельных участков по адресам пер. Гвардейский 1 «а» и пер. Гвардейский 1 «б». Покупателем выступило ООО «УК «Альфа-Капитал», с которым был заключен договор купли-продажи, согласно которому им было реализовано два земельных участка и с двумя зданиями, цех СОМ и ангар. На момент продажи данные строения находились на месте, при этом цех СОМ выглядел в удовлетворительном состоянии, ангар стоял в собранном состоянии, но обвалившейся крышей. После 2015 года к Хижняку Ю.Ю. по факту разбора зданий никто не обращался. В 2017 году разрешений на разбор стены ангара Новрузову Г.Г. не давал. Кто разобрал цех СОМ Хижняку Ю.Ю. не известно, при этом он пояснил, что разобрать вышеуказанные объекты мог кто угодно, т.к. при строительстве жилых домов забор частично отсутствовал, и проезд большегрузного автотранспорта был возможен.

По результатам проведенной проверки, оперативно-розыскных мероприятий, установить лиц причастных к разбору и вывозу строений цех СОМ и металлического ангара не представилось возможным.

В настоящее время в адрес ООО «Интеллект» с целью установления стоимости объектов направлен соответствующий запрос.

В настоящее время в собранном материале проверки отсутствуют данные, указывающих на наличие признаков события преступления и руководствуясь п. 1 ч.1 ст. 24, ст. ст. 144, 145 УПК РФ,

#### ПОСТАНОВИЛ:

1. Отказать в возбуждении уголовного дела по основаниям п. 1 ч. 1 ст. 24 УПК РФ, за отсутствием события преступления.
2. Ходатайствовать перед прокурором г. Димитровграда об отмене данного постановления об отказе в возбуждении уголовного дела и возвращения материала, зарегистрированного в КУСП за № 1756 от 24.01.2019 года в МО МВД России «Димитровградский» на дополнительную проверку.
3. Копию настоящего постановления направить прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву и заинтересованным лицам.



Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику МО МВД России «Димитровградский», прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву, в Димитровградский городской суд Ульяновской области в порядке, установленном главой 16 УПК РФ.

Старший оперуполномоченный ОУР  
МО МВД России «Димитровградский»  
капитан полиции



Э.Х. Яббаров

Копия настоящего постановления направлена прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву, а также заявителю.

Старший оперуполномоченный ОУР  
МО МВД России «Димитровградский»  
капитан полиции



Э.Х. Яббаров

Согласовано  
Начальник ОУР МО МВД России «Димитровградский»  
подполковник полиции



А.А. Андреев





## 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. Кругликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года





## ДОГОВОР

**ИНГОССТРАХ**

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-056827/20

«27» июля 2020

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович  
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.  
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2020 года по «19» августа 2021 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 **31.08.2020 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	trg@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	77(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Начальник отдела страхования гражданской ответственности  
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №  
№7598359-4/20 от 08.07.2020 г.





**ИНГОССТРАХ**

## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-056828/20

«27» июля 2020

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «20» августа 2020 года по «19» августа 2021 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.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</b> 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 <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b> 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» августа 2020 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.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	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.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу



## КАЛГА ЖН

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – [ovs@regalconsulting.ru](mailto:ovs@regalconsulting.ru), со стороны Страховщика – [prof-msk@ingos.ru](mailto:prof-msk@ingos.ru);

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Страхователя:

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



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

От Страховщика:

(Начальник отдела страхования гражданской ответственности Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № №7598359-4/20 от 08.07.2020 г.)







АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 0286**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой  
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по  
заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

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

"РИГАЛ КОНСАЛТИНГ"

о том, что Садовский Олег Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "28" августа 2008 года за регистрационным № 01708.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
002328-1	25.01.2018	до 25.01.2021 (продлен до 25.08.2021 на основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №440)	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	
002329-2	25.01.2018	до 25.01.2021 (продлен до 25.08.2021 на основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №440)	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	
005647-3	16.03.2018	до 16.03.2021 (продлен до 16.07.2021 на основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №440)	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	

(далее запрошенные заинтересованным лицам сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "1" апреля 2021 года.

Дата составления выписки "1" апреля 2021 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко





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

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

### Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnyye\_uchastki/uchastok\_18\_sot\_promnaznacheniya\_2089796124

Участок 18 сот. (промназначения) ~ 2 100 000 Р

6 986 735-72-13

Написать сообщение

Центр недвижимости и кадастра  
Идентификация  
На сайте с номером 2018 №

Подписаться на новости

Регистрация: email  
Екатерина

№ 2008700124, 220 (+8)

Площадь: 18 сот. Расстояние до города: в черте города

Ульяновская область, Дмитровград, ул. Жуковского, B/1

Центр недвижимости и кадастра® продвигает к покупке земельный участок 18 соток.

- улица Жуковского
- Ширина участка 18-24 метра
- Рельеф ровный
- Центральные коммуникации: вода и газ на участке, свет рядом
- Асфальтированная дорога вдоль участка
- Удобная транспортная развязка
- Основами общественного транспорта рядом

Земельный

ВЕСЕННЯЯ

### Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnyye\_uchastki/uchastok\_35\_sot\_promnaznacheniya\_1810175648

Участок 35 сот. (промназначения) ~ 2 500 000 Р

8 927 815-09-00

Написать сообщение

Медиа

Частное лицо  
№ Квартал с номером 2010  
Земельный: 48 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на новости

№ 1810175648, 2802 (+8)

Площадь: 35 сот. Расстояние до города: в черте города

Ульяновская область, Дмитровград, центральный район

Продается участок. Основная часть выходит на главную дорогу! Отличные места в черте города под любой вид деятельности! Отличные варианты по телефону, небольшой таун-универсальные цены в городе нет!

ВЕСЕННЯЯ КАПЕЛЬ

Заключи договор весной - получи скидку 30%!





### Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnyye-uchastki/uchastok\_68\_sot\_izhs\_1961320932

Дмитровград — Земельные участки — Купить — Поселеный (ИЖС)

#### Участок 68 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить закладку | 26 марта в 14:00

5 500 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 986 735-72-13

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Центр недвижимости и кадастра  
Агентство  
На Авито с июля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Екатерина

№ 1961320932 | 3184 (+8)

Площадь: 68 сот. | Расстояние до города: в черте города

Ульяновская область, Дмитровград, ул. Курчатова | Показать карту

\* Центр недвижимости и кадастра\* предлагает в продажу земельный участок 68 соток, расположенный по адресу: г. Дмитровград, ул. Курчатова, 9 В.  
- Сапород  
- Удобные подъездные пути  
- Возможность подключения к централизованным коммуникациям.  
- В непосредственной близости федеральный высветополицейский центр медицинской радиологии

Похожие объявления

ASUS ExpertBook B9  
Лидер во всем!

SKY  
Платформа Intel® Evo™  
привлекает внимание, которая  
ВСЕГДА С ВАМИ

ВЕСЕННЯЯ КАПЕЛЬ  
Заключи договор весной – получи скидку 30%!

https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnyye-uchastki/uchastok\_68\_sot\_izhs\_1961320932

Дмитровград — Земельные участки — Купить — Поселеный (ИЖС)

#### Участок 68 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить закладку | 26 марта в 14:00

5 500 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 986 735-72-13

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Центр недвижимости и кадастра  
Агентство  
На Авито с июля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Екатерина

№ 1961320932 | 3170 (+12)

Площадь: 68 сот. | Расстояние до города: в черте города

Ульяновская область, Дмитровград, ул. Курчатова | Показать карту

\* Центр недвижимости и кадастра\* предлагает к покупке земельный участок 68 соток, расположенный по адресу: г. Дмитровград, ул. Курчатова, 9 В.  
- Сапород  
- Удобные подъездные пути

Жилой комплекс «Хорошевский»  
Дом готов к заселению.  
Ипотека от 8%.  
Надежный застройщик!

жк-хорошевский.рф



Открыть >

Автоматические Ворота в Гараж  
АЮТЕХ | Открыть





## 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	016387B40021AC4FBD46F646EE8A98355C с 24.08.2020 13:47 по 24.08.2021 13:47 GMT+03:00	19.04.2021 18:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01DFC26400E2AB2E874893492CB381AE8F с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 GMT+03:00	19.04.2021 18:18 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа