



ООО ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ «АКТИВ»

ИНН 7718907711, 107564, город Москва  
Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4  
Тел.: +7 (919) 101-54-92, e-mail: p240617@gmail.com

## **ОТЧЕТ № 517-03/2024**

### **Об оценке справедливой стоимости права собственности объекта недвижимости**

Заказчик: Акционерное общество  
«Финансовый брокер  
«Август» Д.У. ЗПИФ рентный  
«Красногорье»

Основание для оценки: Договор № 424-08/2023 от 22  
августа 2023 года

Дата оценки: 15.03.2024 г.

Дата составления: 18.03.2024 г.

**2024**  
**Москва**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 517-03/2024 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

г. Москва

18.03.2024г.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 8 к Договору № 424-08/2023 от 22 августа 2023 оценщик ООО ЦПО «Актив» произвел оценку справедливой стоимости права собственности объекта недвижимости.

Оценка проведена по состоянию на 15.03.2024 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете с 12.03.2024 г. по 18.03.2024г.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 с дополнениями от 14 апреля 2022 г.). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СМАО», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

**В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, по состоянию на 15.03.2024г., (без учета НДС), округленно составляет:**

**897 500 (Восемьсот девяносто семь тысяч пятьсот) рублей**

в том числе:

№	Тип объекта	Местоположение	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	Земельный участок, 2 500 кв.м. по адресу: обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68, кадастровый номер 71:14:011116:206	Собственность	897 500,00
<b>ИТОГО:</b>				<b>897 500,00</b>

*\* В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом обложения НДС*

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

С уважением,

Генеральный директор ООО ЦПО «Актив»



Минасов О.Ю.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ .....</b>	<b>5</b>
<b>3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>7</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНИМОСТИ</b>	<b>9</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>10</b>
6.1. Сведения о заказчике оценки .....	10
6.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора.....	10
6.3. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика .....	10
<b>7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....</b>	<b>12</b>
<b>8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
8.1 Описание объекта оценки .....	14
8.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
8.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
<b>9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>16</b>
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	21
9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	21
9.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
9.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	26
9.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	27
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>29</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>30</b>
11.1 Основные этапы процесса оценки .....	30
11.2 Выбор подходов к оценке.....	31
<b>12. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....</b>	<b>37</b>
<b>13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>48</b>
<b>14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>49</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ .....</b>	<b>50</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>51</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Параметр	Значение
Основание для проведения оценки	В соответствии Дополнительным соглашением № 8 к Договору № 424-08/2023 от 22 августа 2023 года на выполнение работ по оценке имущества фонда, заключенный между АО «Финансовый брокер «Август» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье» (Заказчик) и ООО ЦПО «Актив» (Исполнитель).
Объект оценки	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Тульская обл., Ленинский р-н, с/п Обидимское, с.Пятницкое, уч.68, общей площадью 2500 +/-35 кв.м., кадастровый номер 71:14:011116:206
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Обременения: Доверительное управление
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата осмотра	15.03.2024
Дата оценки	15.03.2024 г.
Период проведения оценки	с 14.03.2024 г. по 18.03.2024 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. (База оценки). - Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывает Заказчик, его аффилированные лица, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</li> <li>• - Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы её источников.</li> <li>• - Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.</li> <li>• - Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</li> <li>• - Результаты оценки, содержащиеся в Отчёте, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.</li> <li>• - Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</li> <li>• - Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.</li> <li>• - Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</li> </ul>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сравнительный подход: 897 500 руб.</li> <li>• Доходный подход: не применялся</li> <li>• Затратный подход: не применялся</li> </ul>
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки</b>	<b>897 500 рублей</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ

Задание на оценку	
Объект оценки	<p>Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. (База оценки). - Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывает Заказчик, его аффилированные лица, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <p>- Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы её источников.</p> <p>- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.</p> <p>- Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>- Результаты оценки, содержащиеся в Отчёте, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</p> <p>- Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>- Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>- Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объекта оценки приведен в разделе 8.2 настоящего Отчета
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 8 настоящего Отчета. Копии правоустанавливающих документов см. в Приложении к отчету.
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Обременения: Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье».
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Вид оцениваемой стоимости	Справедливая стоимость <ul style="list-style-type: none"> <li>Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»), в предпосылке текущего использования</li> </ul>
Текущее использование	По назначению
Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 8 настоящего Отчета. Копии правоустанавливающих документов см. в Приложении к отчету.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости права собственности объектов недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился. Фотоматериалы представлены заказчиком.
Дата оценки	15.03.2024 г.
Срок проведения оценки	с 14.03.2024 г. по 18.03.2024 г.
Форма отчета	Письменная, полный отчет
Применяемые стандарты оценки	Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14.02.2022 N 200). Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, с дополнениями от 14.04.2022). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Не привлекались
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения в п. 4 настоящего отчета



### 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача *первого* этапа в процессе оценки - определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта недвижимости и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На *втором* этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

*Третий* этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта недвижимости, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

*Четвертый* этап в процессе оценки заключается в расчете стоимости объекта и методическом обосновании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

*Пятый* этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.п.

*Окончательное заключение* о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- установление количественных и качественных характеристик объекта недвижимости;
- описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с представителем Заказчика;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- выбор подходов к оценке стоимости;
- анализ возможных вариантов с целью нахождения наиболее эффективного использования объекта;
- определение справедливой стоимости объекта недвижимости;
- составление письменного отчета об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости.

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. 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.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. 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.

7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.



## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНИМОСТИ

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

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

- Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14.02.2022 N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, с дополнениями от 14.04.2022);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
- Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

## 6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 6.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик	
Полное наименование заказчика	Акционерное общество «Финансовый брокер «Август» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»
	119002, г. Москва, Сивцев Вражек пер, д. 29/16, помещ.1/7/1 Адрес местонахождения: 119002, г. Москва, Сивцев Вражек пер, д. 29/16, помещ.1/7/1 Почтовый адрес: 125504, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б, офис 627 ОГРН: 1023403844100 ИНН: 3445028704 КПП: 770401001 Расчетный счет: 40701810800000002208 в АО «Райффайзенбанк» БИК: 044525700 к/с: 30101810200000000700 в ОПЕРУ Москва

### 6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Оценщик	
Ф.И.О.	Балаян Дмитрий Олегович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой Организации Ассоциации Оценщиков (СМАО), регистрационный номер 1299 от 27 декабря 2007 г. (местонахождение: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж)
Сведения о страховании гражданской ответственности	ПАО СК «Росгосстрах». Договор страхования профессиональной ответственности оценщика на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Полис 8/2023/СП134/765 от 24.03.2023 г. сроком действия с 02.04.2023г по 01.04.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года
Место нахождения оценщика	Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4
Контактные данные оценщика	Тел.: +7 (919) 101-54-92 Почтовый адрес: Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4 e-mail: p240617@gmail.com
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - осмотр объекта оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет справедливой стоимости объекта оценки - формирование отчёта об оценке
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения.	1127747086499 дата присвоения – 26.10.2012 г.
Адрес местонахождения	г.Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Полис №496/2023/СП134/765 от 26.12.2023г., сроком действия с 12.01.2024г. по 11.02.2026г. на сумму 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей.
Иные организации и специалисты не привлекались	

### 6.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16

Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

## **7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. 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.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. 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.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, 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.

6. 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.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению справедливой стоимости объекта недвижимости.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять как на рыночную ситуацию, так и на величину справедливой стоимости объекта недвижимости.

12. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

13. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

14. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем отчете.

15. 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.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.

17. Оценщиком не производились обмеры объекта недвижимости. Все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные. Использованные в отчете исходные данные, соответствуют данным, предоставленным Заказчиком.

18. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

19. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения 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.

20. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

## 8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 8.1 Описание объекта оценки

Согласно заданию на оценку объектом оценки является права собственности на объект недвижимости.

#### Состав объекта оценки

Табл. Состав объекта оценки

№	Тип объекта	Местоположение	Имущественные права
1	Земельный участок	Земельный участок, 2 500 кв.м. по адресу: обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68, кадастровый номер 71:14:011116:206	Собственность

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки.

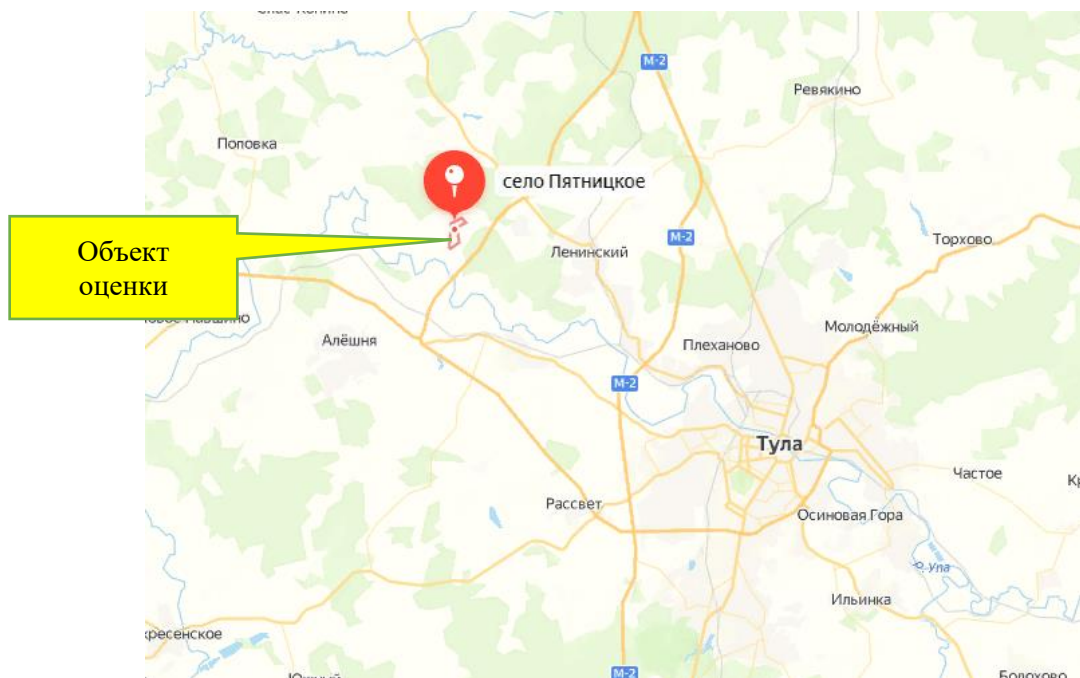


Рис. 1 Местоположение объекта на карте Тульской области (<http://maps.yandex.ru>)

**Тульская область** — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Тульской области — город Тула. Область включает в себя 22 района и 2 города областного подчинения.

Область расположена в центре Восточно-Европейской равнины, занимая северо-восточную часть Среднерусской возвышенности в пределах степной и лесостепной зон. Граничит на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями. Занимает площадь 25,7 тысячи кв. километров. Наибольшая протяжённость территории области с севера на юг — 200 километров, с запада на восток — 190 километров.

Численность населения — 1 481 471 человек (2023 год), доля городского населения составляет 74,05 % (2022), что говорит о высоком уровне урбанизации области. В национальном составе населения области преобладают русские. На территории Тульской области располагается полицентрическая Тульско-Новомосковская миллионная агломерация-конурбация.



Тульская область образована 26 сентября 1937 года при разукрупнении Московской области. Её предшественница — Тульская губерния, созданная по Указу императрицы Екатерины II, просуществовала с 1777 по 1929 год. Нынешние границы Тульской области окончательно оформились в 1957 году.

**Пятницкое** — село в Тульской области России.

В рамках организации местного самоуправления входит в городской округ город Тула, в рамках административно-территориального устройства — в Варфоломеевский сельский округ Ленинского района Тульской области.

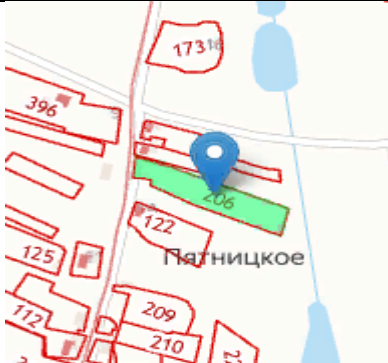
Источники информации:

1. [https://ru.wikipedia.org/wiki/Тульская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Тульская_область)
2. [https://ru.wikipedia.org/wiki/Пятницкое\\_\(село,\\_городской\\_округ\\_город\\_Тула\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пятницкое_(село,_городской_округ_город_Тула))

## 8.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данная информация была получена из документов, находящиеся в материалах дела.

Табл. Характеристики объекта-оценки

Описание земельного участка 71:14:011116:206	
Тип оцениваемого имущества	Земельный участок
Местоположение	РФ, обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68.
Общая площадь	2 500 +/-35 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма участка	форма прямоугольная, узкий участок
Правоподтверждающие документы	Выписка ЕГРН от 07.11.2023г.
Имущественные права	Право собственности
Ограничение и обременение прав	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Текущее использование	По назначению
Кадастровый номер	71:14:011116:206
Кадастровая стоимость	840 950,00 руб.
	

## 8.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (согласно ФСО 3, раздела III, п. 10 и раздела IV п. 12). Основными источниками информации являлись:

- Выписки ЕГРН.

## **9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

В связи с тем, что тенденции рынка купли-продажи жилой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки. Также Оценщиком был проанализирован рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

### **9.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **РОССИЯ, ЕЁ ПОЛОЖЕНИЕ В МИРЕ И ОСНОВНЫЕ ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКИЕ СОБЫТИЯ**

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого

уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика  
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	январь-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. <b>+11,5</b>	65338 руб. <b>+14,1</b>	~73830 руб. <b>+13,7</b>
	- реальная (учитывает инфляцию)	<b>+4,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>+7,7</b>

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	<b>в 2,6р</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	<b>+26,5</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецких и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		<b>-7,1</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		<b>+6,1</b>
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		<b>-6,8</b>
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		<b>+42,2</b>
	- одежды		<b>+24,7</b>
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		<b>-0,7</b>
	- химические производства (около 2,9%)		<b>-56,1</b>
	- металлургическое производство (около 4,7%)		<b>-20,1</b>
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		<b>в 3,3р</b>
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		<b>в 2,1р</b>
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		<b>+85,7</b>
	- строительство зданий,		<b>+71,5</b>
	- строительство инженерных сооружений		<b>+53,5</b>
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		<b>+13,8</b>
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		<b>-8,1</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		<b>+29,9</b>
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		<b>+6,2</b>
	- в том числе, по видам экономической деятельности ( <a href="#">см. ниже</a> ). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	<b>+3,3</b>	<b>+23,2</b>
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	<b>6,0 %</b> от кредиторск задолж	<b>4,1 %</b> от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	<b>+10,0</b>	<b>+24,5</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	<b>+18,1</b>	<b>+30,5</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>

	задолженности по ипотечным кредитам, %		
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	<b>-7,7</b>	<b>+2,0</b>
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	<b>-18,8</b>	<b>+17,5</b>
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	<b>-3,9</b>	<b>-7,2</b>

	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	<b>+8,5</b>	<b>+16,0</b>
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	<b>58,95</b>	<b>89,92</b>
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	<b>93,09</b>	<b>78,14</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020



годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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

### **Тенденции на рынке недвижимости**

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это

происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и



аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

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

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

*Источник информации:* <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf>

## 9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Оцениваемый объект представляет собой жилой дом.

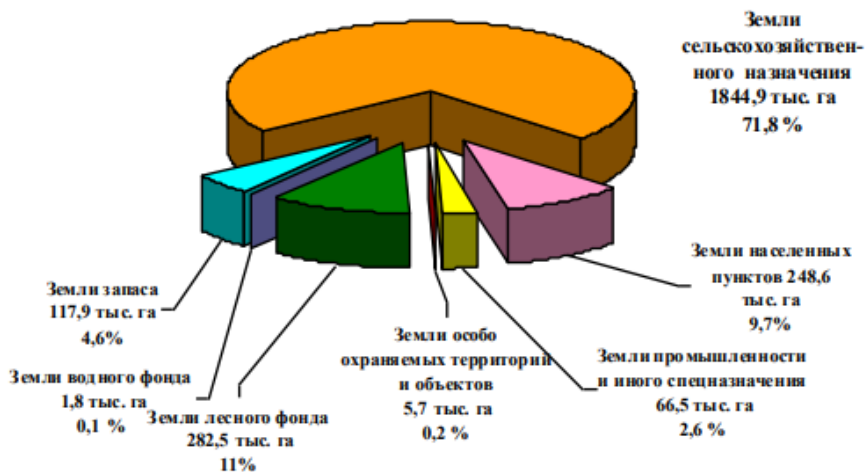
*Вывод: таким образом, рассматриваемое имущество по назначению относится к земельным участкам (земли сельскохозяйственного назначения).*

## 9.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Обзор рынка недвижимости в Тульской области

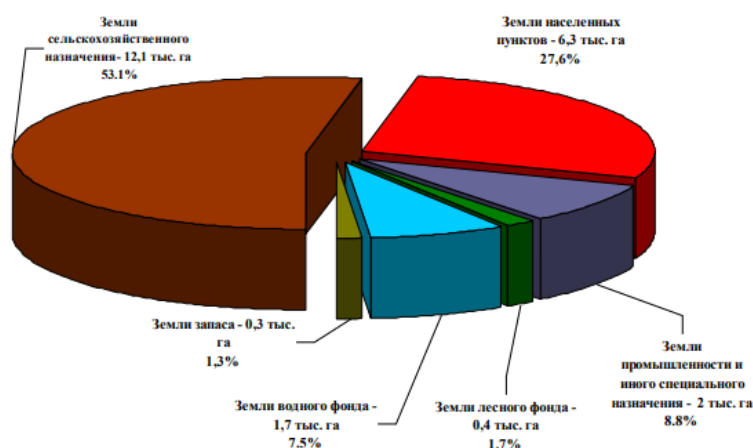
В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области на 01.01.2023 составила 3568,1 тыс. га, в том числе сельхозугодий 2972,4 тыс. га, пашни 1556,2 тыс. га, залежи 8,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 98 тыс. га, пастбищ 496,1 тыс. га. Анализ сводных данных в целом по области свидетельствует о том, что по сравнению с предшествующим годом претерпели изменения площади категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель запаса (таблица 1). Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории области - 71,8 %, на земли населенных пунктов приходится 9,7%, промышленности и иного специального назначения – 2,6 %, земли особо охраняемых территорий и объектов – 0,2 %, лесного фонда – 11 %, водного фонда – 0,1%, запаса – 4,6% (диаграмма 1). Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 21.12.2004 г. № 172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Тульской области, а также согласно сложившейся практике.

### Схема административного деления Тульской области

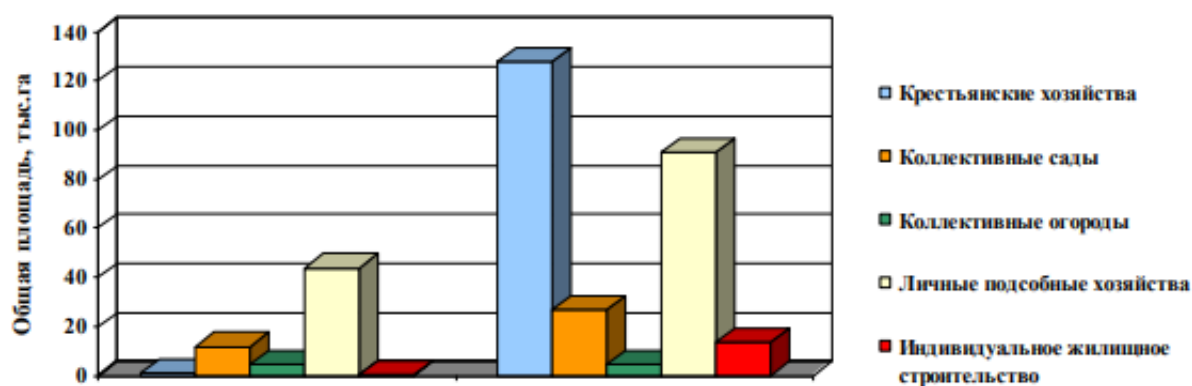


№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	1671,2	90,6
2	Лесные площади	83,4	4,5
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	29,2	1,6
4	Земли под дорогами	27,9	1,5
5	Земли застройки	8,5	0,5
6	Земли под водой	12,1	0,6
7	Земли под болотами	1,2	0,1
8	Другие земли	11,4	0,6
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1844,9</b>	<b>100</b>

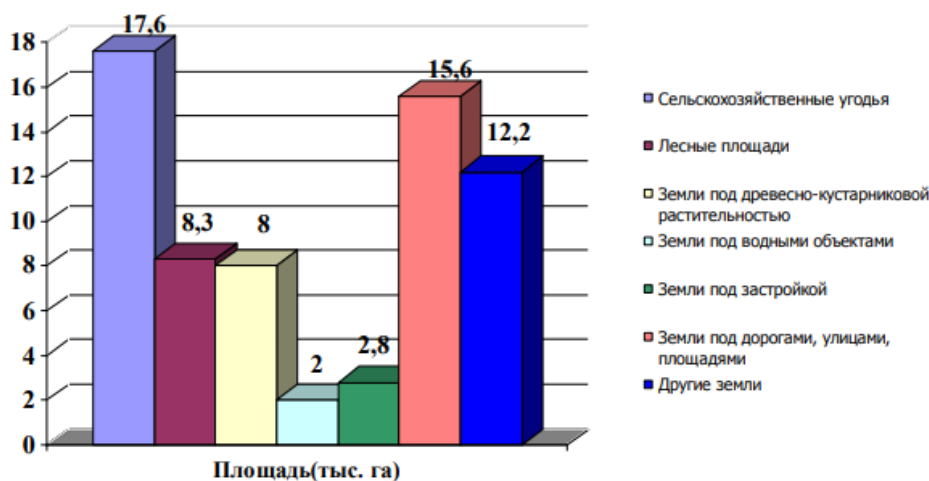
Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходилось – 68 % (1020 тыс. га), на долю юридических лиц – 32 % (481,1 тыс. га). Земельные доли граждан в земельном фонде области составили 22,8 % (585,2 тыс. га) или 39,1 % земель, находящихся в частной собственности в целом по области. В структуре собственности на землю в 2023 году произошли следующие изменения: наблюдалось сокращение площади земель, находившихся в собственности граждан (на 6 тыс. га), и увеличение собственности юридических лиц (на 13,5 тыс. га), а также уменьшение в целом государственной и муниципальной собственности (на 7,5 тыс. га). В течение года наблюдалась смена собственника доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (земельной доли) в пользу юридического лица или государства, которая стала возможной после вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».



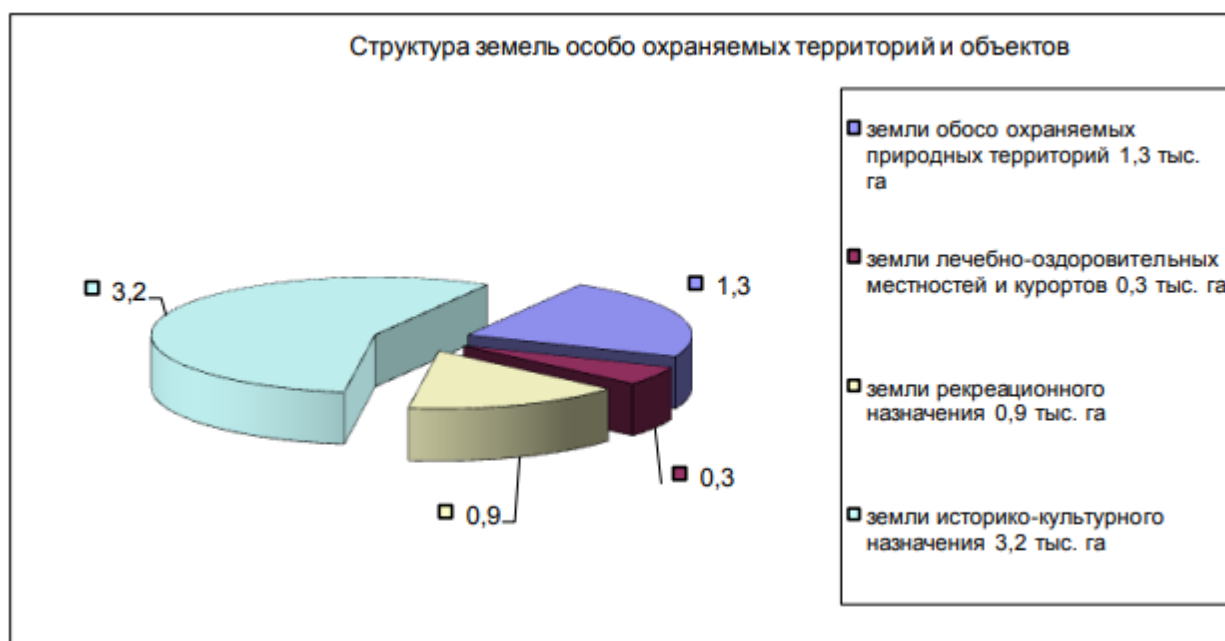
В целом по Тульской области 431,9 тыс. га земель находится в собственности сельскохозяйственных организаций. По данным официальной статистической отчетности за 2023 год сельскохозяйственными организациями приобретено право собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения площадью 12,7 тыс.га. В 2023 году по-прежнему не нашли своего разрешения ряд проблем, возникших на начальном этапе земельной реформы в условиях массовой приватизации земель. К одному из проблемных вопросов можно отнести осуществление регистрации организационно-правовой формы хозяйствующего субъекта по отношению участников к имуществу, исключая землю. И в настоящее время часто процесс ликвидации, реорганизации организаций не завершается принятием решения о прекращении или изменении права хозяйствующего субъекта на землю и оформлением в установленном порядке соответствующих документов, подтверждающих вновь возникшие права на землю. Дальнейшая судьба земельного участка (или земель) часто не определена, в том числе путем принятия соответствующего государственного акта о переводе его в Региональный доклад о состоянии и использовании земель Тульской области в 2023 году Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 31 установленном порядке в другую категорию земель или о зачислении земельного участка (или земель) в фонд перераспределения земель. В 2023 году в структуре собственности на землю также произошли значительные изменения, связанные с регистрацией права собственности на земельные участки Российской Федерации, а также Тульской области и муниципальных образований. Распределение земель Тульской области на земли находящиеся в государственной (неразграниченной) собственности, собственности Российской Федерации, собственности Тульской области, собственности муниципальных образований представлено в Диаграммах.



По состоянию на 01.01.2023 из всех земель населенных пунктов в собственности граждан находилось 79 тыс. га, в собственности юридических лиц – 11 тыс. га, что в целом составило 36,2 % (90 тыс. га) земель населенных пунктов. В государственной и муниципальной собственности находилось 63,8 % земель категории (158,6 тыс. га). В собственности граждан (земли населенных пунктов) произошло увеличение площади на 0,8 тыс. га (0,2 тыс. га в границах городских населенных пунктов и 0,6 тыс. га в границах сельских населенных пунктов). Незначительные увеличения площади произошло во всех районах и городах Тульской области, за исключением Алексинского, Белевского, Богородицкого, Воловского, Кимовского, Суворовского районов. В отчетном году в категории земель населенных пунктов отмечено увеличение площади земель в собственности юридических лиц на 0,8 тыс. га (в городских населенных пунктах на 0,2 тыс. га, в сельских населенных пунктах – на 0,6 тыс. га), площадь составила 11 тыс.га. Увеличение произошло в связи с приобретением Региональный доклад о состоянии и использовании земель Тульской области в 2020 году Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 37 юридическими лицами в собственность земельных участков для жилой застройки, приобретением земельных участков для эксплуатации нежилых зданий, в Веневском, Дубенском, Одоевском, Щекинском районах и городе Туле. Площадь земель городов и поселков составила на 01.01.2023 70,5 тыс. га. В собственности граждан в городах и поселках находилось 13,9 тыс. га, что составило 19,7% общей площади городов и поселков, в собственности юридических лиц – 5,2 тыс. га (7,4%), в государственной и муниципальной собственности находилось 51,4 тыс. га или 72,9% городских и поселковых земель. Земли сельскохозяйственного использования на территории городов и поселков, включающие в основном сельскохозяйственные угодья, земли под зданиями и сооружениями, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства, а также земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, составили 19,5 тыс. га, из них 8 тыс. га (41%) находилось в собственности граждан, в собственности юридических лиц находилось 0,5 тыс. га (2,6%).



В государственной и муниципальной собственности учитывалось 11 тыс. га (56,4%). Земли жилой и общественно- деловой застройки, площадь которых составляла 19,1 тыс. га, приватизированы на 33% (5,7 тыс. га находятся в собственности граждан, 0,6 тыс. га - в собственности юридических лиц). В государственной и муниципальной собственности находилось 12,8 тыс.га. Площадь земель транспорта и связи, земель промышленности, земель, занятых природными, военными объектами и не вовлеченных в градостроительную или иную деятельность, составила 29,5 тыс. га, незначительная их часть находилась в собственности юридических лиц – 4,1 тыс. га, в собственности граждан – 0,2 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности 25,3 тыс. га. В собственности Российской Федерации учитывается в категории земель населенных пунктов 5,4 тыс. га, из них, на территории городских населенных пунктов 4,7 тыс. га, в том числе по видам использования земель: – Земли общественно- деловой застройки- 0,5 тыс. га; – Земли промышленности – 1,2 тыс. га; – Земли железнодорожного транспорта – 2,2 тыс. га; – Земли под военными и иными режимными объектами – 0,7 тыс.га. В собственности Тульской области учитывается в категории земель населенных пунктов 1,7 тыс. га (городские населенные пункты – 1,1 тыс. га и 0,6 тыс. га сельские населенные пункты). В муниципальной собственности учитывается 3,4 тыс. га земель населенных пунктов, из них земли городских населенных пунктов занимают 1,5 тыс. га (земли жилой застройки 0,4 тыс. га, земли общественно-деловой застройки 0,5 тыс. га, земли промышленности 0,3 тыс. га, земли общего пользования – 0,2 тыс. га, земли транспорта и связи 0,1 тыс. га). Земли сельских населенных пунктов в муниципальной собственности составляют 1,97 тыс. га, из них земли жилой застройки 0,2 тыс. га, земли общественноделовой застройки 0,3 тыс. га, земли общего пользования – 0,7 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования 0,7 тыс. га.



Земли сельских населенных пунктов по данным на 01.01.2023 занимали площадь 178,1 тыс. га, из них в собственности граждан находилось 65,1 тыс. га (36,5%) земель, в собственности юридических лиц – 5,8 тыс. га (3,3%), в государственной и муниципальной собственности находилось 107,2 тыс. га (60,2%). Площадь земель сельскохозяйственного использования в границах сельских населенных пунктов составила 134,5 тыс. га, из них в собственности граждан находилось 58 тыс. га (43,1%), в собственности юридических лиц – 2,6 тыс. га (1,9%), в государственной и муниципальной собственности – 73,9 тыс. га (54,9%). Региональный доклад о состоянии и использовании земель Тульской области в 2020 году Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 38 Площадь земель жилой и общественно- деловой застройки составляет 15,6 тыс. га, 44,9% данных земель находится в собственности граждан (7 тыс. га), 3,1 тыс. га – в



собственности юридических лиц (19,9%), 5,5 тыс. га в государственной и муниципальной собственности (35,2%). Земли транспорта и связи, земли под промышленной застройкой, земли, занятые природными и военными объектами и земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность, занимали в сельских населенных пунктах 28 тыс. га. На землях сельских населенных пунктов, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства площадь которых составила 57,6 тыс. га, доля приватизированных земель граждан составляет 92 % (53 тыс. га).

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/upload/to/tulskaya-oblast/statistika-i-analitika/doklady/Региональный%20Тульская.pdf>  
<https://tulskaya-oblast.restate.ru/ceny-prodazhi-zemli/>

#### 9.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Обнаруженные на дату оценки на открытом рынке предложения по продаже жилых земельных участков, аналогичных оцениваемому, приведены ниже<sup>1</sup>.

Анализ произведен при помощи сайтов бесплатных объявлений, сайтов агентств недвижимости, баз данных: (www.cian.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с исследуемым объектом.

Таблица: предложения по продаже земельных участков (без улучшений)

Наименование	Объект	Месторасположение	Категория	Инж.коммуникации	Площадь зу, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м	Источник
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Малиновка деревня	ИЖС	По границе	4 000	900 000	225	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/228027428/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/228027428/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Обидимо поселок	ИЖС	По границе	1 150	370 000	322	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/284621379/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/284621379/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Обидимо село	ЛПХ	По границе	2 500	1 600 000	640	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/298758860/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/298758860/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула городской округ, Ленинский поселок, ул. Новослободская	ИЖС	По границе	1 500	550 000	367	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/298333124/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/298333124/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Обидимо село	ЛПХ	По границе	1 200	1 250 000	1 042	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/298330106/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/298330106/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Обидимо поселок	ИЖС	По границе	2 800	1 690 000	604	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/239058581/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/239058581/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула городской округ, Обидимо	ИЖС	По границе	1 800	1 000 000	556	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/210231475/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/210231475/</a>

<sup>1</sup> Вся информация, необходимая для анализа, была уточнена в результате телефонного интервьюирования контактных лиц.



		поселок, ул. Майская, 4						
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Сторожевое деревня	ИЖС	По границе	1 540	550 000	357	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/299502735/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/299502735/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Жировка деревня	ИЖС	По границе	1 500	820 000	547	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/295650554/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/295650554/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула городской округ, Ленинский поселок, ул. Центральная	ЛПХ	По границе	1 500	950 000	633	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/281143900/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/281143900/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула городской округ, Ленинский поселок, ул. Полевая, 14	ИЖС	По границе	1 500	850 000	567	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/226565371/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/226565371/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Варфоломеево деревня, ул. Центральная, 64	ИЖС	По границе	1 500	525 000	350	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/292991779/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/292991779/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Алексинский район, Демшинка деревня	ЛПХ	По границе	1 300	300 000	231	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/299112756/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/299112756/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Алексинский район, Першино село, Комаревка СНТ	ИЖС	По границе	1 120	550 000	491	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/299258383/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/299258383/</a>
продажа	земельный участок	Тульская область, Тула городской округ, Ленинский поселок, ул. Чихирева	ИЖС	По границе	1 900	1 000 000	526	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/201237600/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/201237600/</a>

Таким образом, диапазон справедливой стоимости земельных участков без улучшений, в районе расположения объекта исследования (Тульской области), составляет от 225 – 1 042 руб./кв.м (без учета поправочных коэффициентов). Данный разброс цен можно обосновать тем, что на стоимость объектов влияют такие факторы, как местоположение, площадь, наличие коммуникаций, и пр.

#### 9.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте.

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Качество прав	Обременение проекта договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цен предложения и сделки

Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
Физические характеристики	Характеристики объекта оценки
	Размеры и материалы строений, группа капитальности
	Техническое состояние и износ строений, необходимость проведения ремонта
Экономические характеристики	Окружающая застройка
	Возможности ресурсосбережения
Сервис и дополнительные элементы	Соответствие принципу наиболее эффективного использования
	Наличие/отсутствие необходимых инженерных коммуникаций
	Наличие парковки автотранспорта/гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие встроенной мебели и оборудования

### *Ликвидность*

Средний срок экспозиции земельных участков на «вторичке» составляет сегодня 6-8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

## 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

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.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

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

- Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости

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

Фактически объекты недвижимости – земельные участки используются по назначению, земли населенных пунктов, для личного подсобного хозяйства.

*Вывод: оценка объекта исследования проводится исходя из его фактического состояния и использования.*

## 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в жилом доме (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

*Источник: составлено Оценщиком*

## 11.2 Выбор подходов к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

**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.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) 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;
- д) для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) 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;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки справедливой 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;
- и) 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.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом исследования расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

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.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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.

При применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) 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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### Выбор методов оценки

Табл. Методы оценки

Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Метод прямого сравнительного анализа продаж;</li> <li>• метод валового рентного мультипликатора;</li> <li>• метод капитализации.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• метод дисконтирования денежного потока;</li> <li>• метод капитализации дохода.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Метод сравнительной единицы;</li> <li>• Метод разбивки по компонентам;</li> <li>• Метод количественного обследования.</li> </ul>

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой стоимости недвижимости.

#### 1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Этот метод оценки заключается в анализе фактических сделок купли-продажи сопоставимых объектов (объектов-аналогов).

В рамках метода сравнения продаж, оценщик производит анализ сделок с аналогичными объектами, учитывая сходства и различия между ними и оцениваемым объектом. При этом к объектам-аналогам применяются различные поправки и корректировки.

Метод дает достаточно большую точность на развитом рынке (при наличии большого количества сделок с аналогичными объектами).

Оценка в рамках этого метода производится следующим образом:

- выявляются недавние сделки по продаже сопоставимых объектов;
- информация о сделках проверяется и подтверждается (продавцами, покупателями или другими участниками сделки);
- вносятся корректировки (поправки) к ценам аналогов с учетом различий между ними и оцениваемым объектом;
- производится согласование данных, полученных по каждому из аналогов (итоговая стоимость определяется как средневзвешенная скорректированных цен объектов-аналогов).

## 2. Метод валового рентного мультипликатора

Данный метод используется в основном для оценки объектов недвижимости, приносящих доход от аренды. Он является наиболее простым и удобным способом оценки приносящей доход недвижимости в нашей стране (при условии, что рынок подобных объектов “живой” и на нем регулярно происходят сделки).

Расчет в рамках данного метода производится в следующей последовательности:

- определяется арендная ставка для оцениваемого объекта (годовая);
- рассчитывается валовый рентный мультипликатор, оптимальный для данного рынка (отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу);
- годовая арендная ставка оцениваемого объекта умножается на валовый рентный мультипликатор. В итоге получаем искомую стоимость оцениваемого объекта.

## 3. Метод капитализации

Этот метод, как и предыдущий, используется для определения стоимости недвижимости, приносящей доход.

Применение этого способа отображает общую цену объекта, в которую входят специфические компоненты, в частности, стоимость здания, земельного участка и так далее.

Общая формула цены объекта (С) показывает взаимосвязь чистых операционных доходов (ЧОД) и коэффициента капитализации (Ккап):

$$C = \text{ЧОД} / \text{Ккап}$$

где: ЧОД может использоваться как годовой, так и среднегодовой.

Последовательность расчетов в рамках метода капитализации:

- вычисление ожидаемой прибыли, которую может принести объект недвижимости;
- определение значения коэффициента капитализации на основе ставки прибыли и нормы возврата денег;
- определение цены объекта учитывая чистый операционный доход и коэффициент капитализации.

## 4. Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает поиск аналогичного объекта (объектов), выяснение компонентов его стоимости. Затем к найденному объекту применяются корректировки с целью приведения его в полное соответствие с оцениваемым объектам по всем характеристикам.

## 5. Метод разбивки по компонентам

Данный метод предполагает разбивку объекта по компонентам (например: фундамент, стены, перекрытия, крыша, отделка ... и т.д.). Стоимость каждого компонента определяется по отдельности, затем все компоненты складываются и получается итоговая стоимость.

Существует несколько вариантов этого метода: метод субподряда; разбивки по профилю работ; метод выделения затрат.

## 6. Метод количественного обследования

Данный метод представляет собой составление полной детальной сметы на создание объекта. Причем при составлении сметы учитываются также накладные и прочие расходы.

## 7. Метод дисконтирования денежного потока

Данный метод предполагает прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта недвижимости за определенный период и вероятной цены продажи объекта в конце этого периода.

Оценка в рамках этого метода производится в следующей последовательности:

- определить прогнозный период получения доходов;
- сделать прогноз денежного потока по каждому году прогнозного периода;

- произвести дисконтирование денежных потоков;
- выбрать ставки дисконтирования как средней нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка недвижимости;
- рассчитать выручку от продажи объекта недвижимости в конце периода владения и привести её к текущей стоимости через ставку дисконтирования;
- сложить текущие стоимости потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

#### **8. Метод капитализации дохода**

Данный метод целесообразно использовать для объектов, генерирующих стабильный доход на протяжении длительного периода времени.

Метод предполагает расчет текущей стоимости будущих доходов от объекта. При этом доход от использования объекта недвижимости и выручка от перепродажи капитализируется в текущую стоимость.

Стоимость в рамках этого метода рассчитывается по формуле:

$$C = D / k$$

где: D – чистый доход; k – коэффициент капитализации.

Таким образом, для того чтобы определить стоимость объекта по данному методу, нужно:

- определить чистый доход от использования объекта;
- определить чистый доход от продажи объекта;
- рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу.

#### **Вывод о применимости подходов и методов в оценке недвижимого имущества**

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта исследования и с учетом информации, которой владел Эксперт, было принято решение об использовании сравнительного подхода методом сравнения продаж для определения справедливой стоимости объекта исследования, так как на рынке земельных участков имеется достаточное для корректной оценки количество предложений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что для получения прибыли из использования земельных участков и построек требуются значительные инвестиции для их освоения и ремонта.

**Вывод:** проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки, учитывая цель оценки, оценщик пришел к выводу об использовании в последующих расчетах земельного участка сравнительным подходом.

## 12 ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход – это метод оценки стоимости объекта исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета справедливой стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Основные этапы оценки данным методом:

- ✓ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- ✓ Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых зданий является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- ✓ Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- ✓ Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта сравнения (факторы, изменение которых влияет на справедливой стоимость объекта) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с недвижимостью.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

### Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – справедливой стоимости объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах.

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение  $\geq 30\%$ ), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times P_{пр} = (V_{ед} \times P_{пр}) \times K_{ед}$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

V<sub>ед</sub> - цена единицы сравнения;

K<sub>ед</sub> - количество единиц сравнения;



$(V_{ед} \times Кед)$  - цена аналога до учета поправки;

Ппр - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times Кед) + (Под \times Кед) = (V_{ед} + Под) \times Кед$$

где:

Под - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times Кед) + Пад$$

где:

Пад - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

### **Выбор единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов жилой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Согласно ФСО – 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

#### **Расчет справедливой стоимости земельного участка земли населенных пунктов методом сравнения продаж**

*Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов*

Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др. Все обнаруженные предложения, аналогичны оцениваемому объекту, представлены в разделе 9.4. настоящего Отчета.

#### ***Обоснование сопоставимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов***

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта исследования. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект исследования, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта исследования.

С целью выявления аналогов исследуемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже жилой недвижимости, аналогичной и/или близко к оцениваемой. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения. Оценщиком было отобрано несколько предложений, данные о которых представлены ниже в Таблице. Для расчета справедливой стоимости объекта оценки были использованы аналоги, расположенные с сопоставимым местоположением.



### **Обоснование вносимых корректировок**

**Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры;
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи, согласно первому варианту, не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящей работы корректировка по данному фактору не вводится.

**Условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

**Передаваемые права.** Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях справедливой стоимостью объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. Корректировка не вводится.

**Дата предложения.** Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на три месяца. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Корректировка не требуется, т.к. все объекты аналоги актуальны на дату исследования.

**Корректировка на торг.** С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в СтатРиэлт – 2024 от 01.01.2024.:

## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 18.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>)

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</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 инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
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	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обитания с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77

Учитывая район и местоположение исследуемого объекта, скидка на торг для всех объектов-аналогов вводится в размере 0,94.

**Категория земель.** Все подобранные земельные участки имеют категорию: земли населенных пунктов, корректировка не требуется.

**Вид разрешенного использования земельного участка.** Практически любые вопросы использования земельного участка, будь то его застройка, реконструкция существующих на нем объектов недвижимости, приобретение участка в собственность и другие, прямо или косвенно переплетаются с вопросами установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка – это установленная в публичном порядке совокупность разрешенных параметров использования земельного участка.

Корректировка рассчитана на основании исследований рынка, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. под ред. Л.А. Лейфера:



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

Таблица 81. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	1,18	1,01	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,64	1,13	2,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,81	1,13	2,49

Для объектов-аналог имеющих назначение ИЖС, в размере: -15,25%.

**Корректировка на конфигурацию.** Все объекты имеют правильную(прямоугольную) форму. Корректировка применялась так как объект исследования имеет не правильную, узкую форму. Скидка на конфигурацию определяется на основании исследований рынка, приведенных в СтатРиэлт – 2024 от 01.01.2024, в размере 0,83 для всех аналогов.:

**на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20



**Площадь земельного участка.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. Корректировка рассчитана на основании исследований рынка, приведенных в Статриэлт-2024 от 01.01.2024..:

### на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

#### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (раз масштаб)

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов Статриэлт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$K s = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K s = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K s = (S_0/S_a)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,26	$K s = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (S_0/S_a)^{-0,31}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

#### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Объект исследования и объекты аналоги различны по данному параметру, корректировка применяется:

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	2 500	1 500	1 500	1 120
Корректировка	-	0,89	0,89	0,84

**Инженерные коммуникации.** Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер стоимости объекта недвижимости, поскольку без наличия инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы.

Исходя из целей оценки, по наличию коммуникаций незастроенные земельные участки можно подразделить на следующие виды:

- Участки, к которым возможно подведение коммуникаций.
- Участки, к которым нет возможности подвести коммуникации.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Корректировка не рассчитывалась, объекты аналоги схожи с объектом оценки.

**Расчет весов осуществляется следующим способом:**

- рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по *i*-ому аналогу к первоначальной цене *i*-ого аналога  $1/BK_i$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция *i*-ого аналога;

- находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
- вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весов ( $V_i$ ) проведен по формуле:

$$V_i = (1/BK_i) / (1/\sum_{i=1}^3 BK_i)$$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен в следующей таблице.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес (местоположение)	обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое	Тульская область, Тула муниципальное образование, Жировка деревня	Тульская область, Тула городской округ, Ленинский поселок, ул. Центральная	Тульская область, Алексинский район, Першино село, Комаревка СНТ
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Общая площадь, кв.м	2 500	1 500	1 500	1 120
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб.	-	820 000	950 000	550 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	547	633	491
Ссылка на источник информации	Данные из материала дела	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/295650554/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/295650554/</a>	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/281143900/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/281143900/</a>	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/299258383/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/299258383/</a>
<b>Поправка на стоимость реальной сделки (торг)</b>				
Поправка	-	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена, руб.	-	514	595	462
<b>Поправка на дату предложения</b>				
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	514	595	462
<b>Поправка на вид права</b>				
Поправка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	514	595	462
<b>Корректировки на местоположение</b>				

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	514	595	462
<b>Корректировки на площадь</b>				
Корректировка, %	-	0,89	0,89	0,84
Скорректированная цена, руб.	-	459	532	387
<b>Корректировки на наличие коммуникаций</b>				
Корректировка, %	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	459	532	387
<b>Корректировки на конфигурацию</b>				
Корректировка, %	-	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб.	-	381	442	321
<b>Корректировки на назначение/разрешенное использование</b>				
Корректировка, %	-	-15,25%	0,00%	-15,25%
Скорректированная цена, руб.	-	323	442	272
Количество корректировок, п		3	2	3
1/n		0,33	0,50	0,33
Сумма 1/n		1,17	1,17	1,17
Весовой коэффициент		0,286	0,429	0,286
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв м земельного участка, руб.</b>			<b>359</b>	

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации (Cv) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{cp}} \cdot 100(\%), \text{ где}$$

S – среднее квадратическое отклонение;

X<sub>ср</sub> – средняя арифметическая.

Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если V < 30%.

Коэффициент вариации равен 16%

**Таким образом, справедливая стоимость земельного участка на дату исследования равна: 897 500 (восемьсот девяносто семь тысяч пятьсот) рублей.**

### 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. На заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке, необходимо осуществить:

- проверку полученных данных о величине стоимости;
- анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации;
- выведение итоговой величины стоимости.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика. Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости, необходимо учитывать следующие факторы:

- Степень соответствия каждого из примененных подходов:
  - задаче оценки;
  - цели оценки;
  - функциональному назначению объекта оценки;
  - оцениваемым правам.
- Какая степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов.
- Какова предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки.
- Какова надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах.
- Каков удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов.

Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, приведено в таблице ниже:

Табл. *Согласование результатов по подходам оценки*

№	Тип объекта	Местоположение	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Итого
1	Земельный участок	обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68, кадастровый номер 71:14:011116:206	897 500	нет	нет	897 500
<b>ИТОГО:</b>						<b>897 500</b>

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки (без приведения суждения о возможных границах интервала), то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

## 14 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 с дополнениями от 14 апреля 2022 г.). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СМАО», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

**В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, по состоянию на 15.03.2024г., (без учета НДС), округленно составляет:  
897 500 (Восемьсот девяносто семь тысяч пятьсот) рублей.**

В том числе:

№	Тип объекта	Местоположение	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	Земельный участок, 2 500 кв.м. по адресу: обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68, кадастровый номер 71:14:011116:206	Собственность	897 500,00
<b>ИТОГО:</b>				<b>897 500,00</b>

*\* В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом обложения НДС*

Оценщик

Балаян Д.О.

---

---

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.
4. Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.
5. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999. 180 с.
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
7. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.
8. Информация, полученная с сайтов Интернет.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

## Документы Компании и Оценщика

# РОСГОССТРАХ



**ПОЛИС № 496/2023/СП134/765  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 496/2023/СП134/765 от 26 декабря 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЦПО АКТИВ» (ИНН 7718907711)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107564, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Богородское, ул. Краснобогатырская, д. 38, стр. 2, помещ. 1Н/4
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» января 2024 г. по «11» февраля 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ответственности за нарушение договора на проведения оценки;</li> <li>- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;</li> <li>- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке;</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ;</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Руководитель Центра  
и партнерских продаж

(подпись) М. П.  
«26» декабря 2023г



Страхователь:  
ООО «ЦПО АКТИВ»  
Генеральный директор

(подпись) М. П.



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**27 декабря 2007 года**  
дата включения в реестр

**1299**  
№ согласно реестру

**Балаян Дмитрий Олегович**  
паспорт 4606 3318973, выдан Красногорским УВД  
Московской области 28.12.2004, код подразделения 503-039,  
зарегистрирован Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.9, кв.64

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



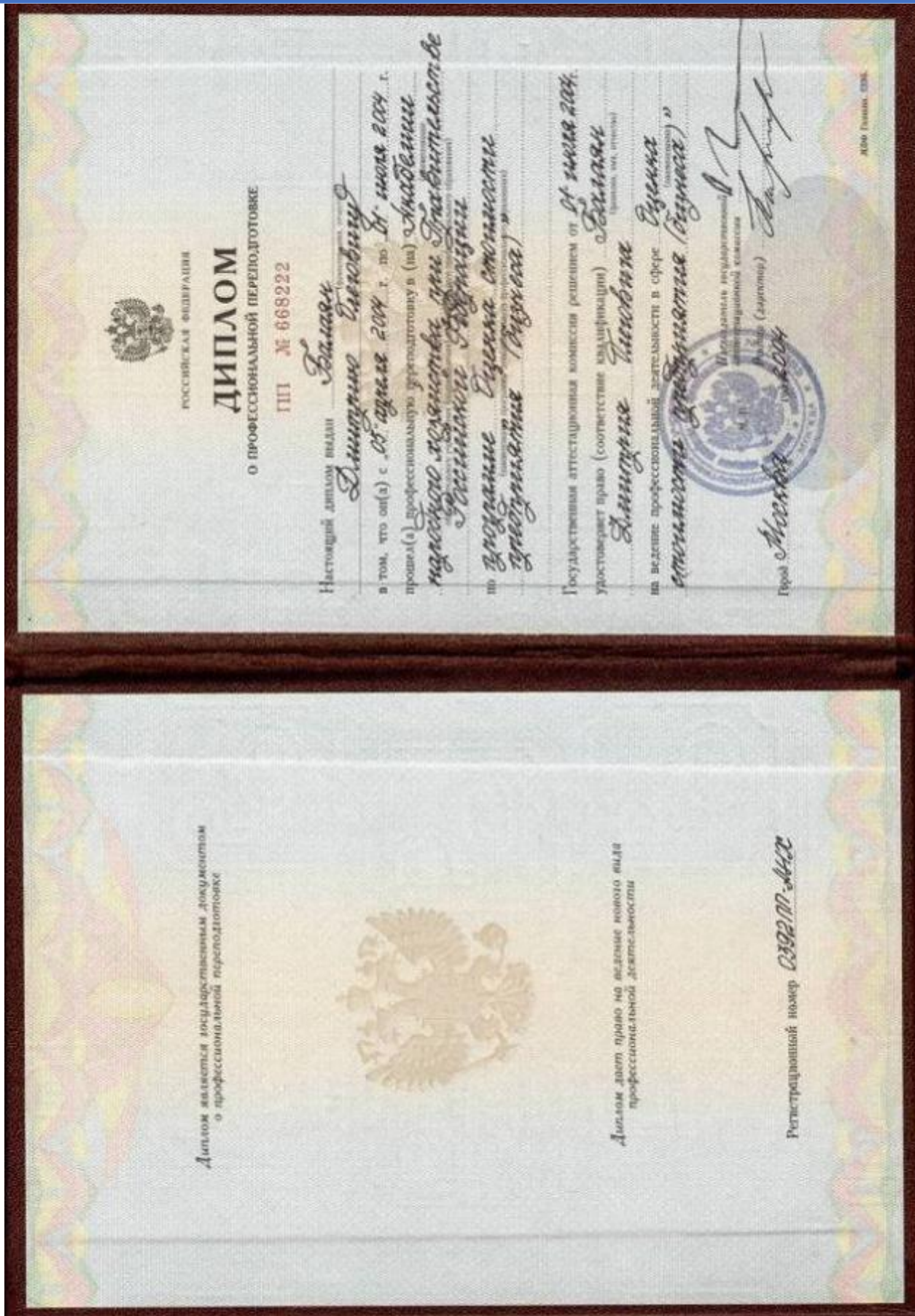
**Н.Н.Бабичева**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»









# РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 8/2023/СП134/765

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 8/2023/СП134/765 от 24.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Балаян Дмитрий Олегович (ИНН 263508619946) Адрес регистрации: г. Москва, ул. Донская, д. 34, корп. 2, кв. 281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» апреля 2023 г. по «01» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации;</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки;</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования;</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ;</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворил требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦС(П) ДБМР

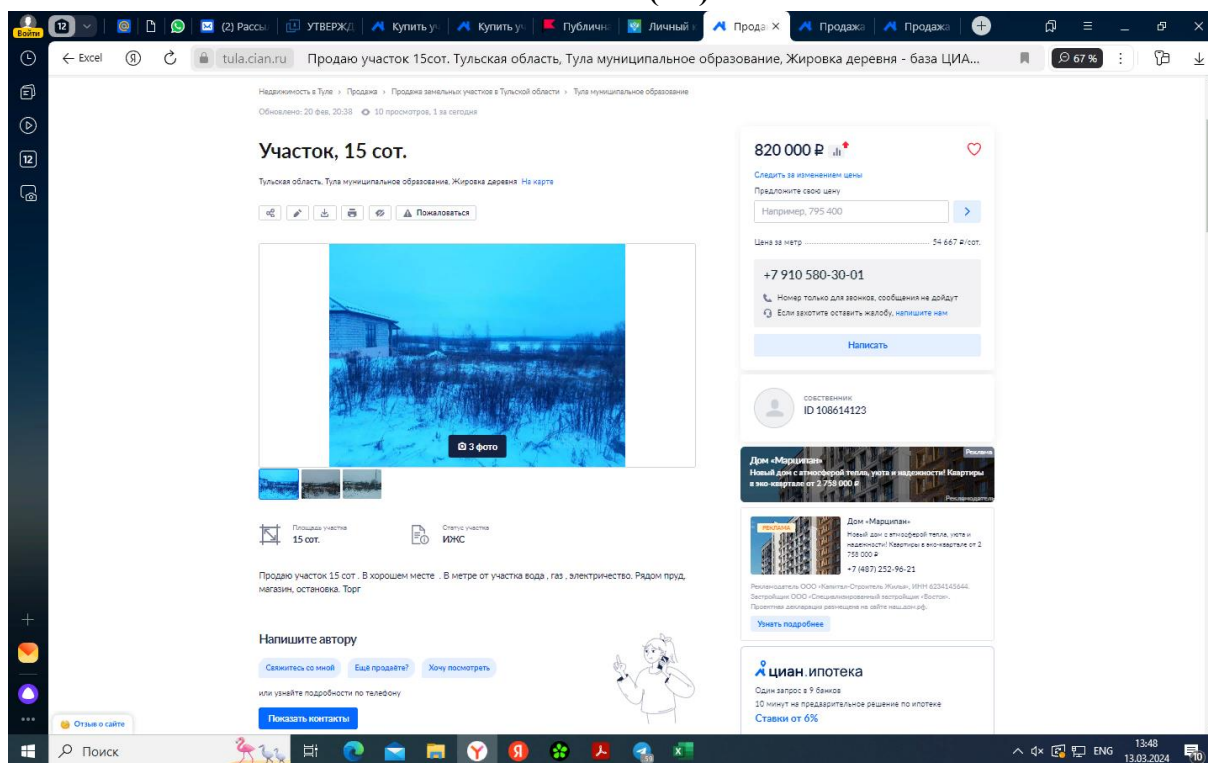
 (Космарницкая М.И.)  
М.П.  
«24» марта 2023г.

Страхователь:  
Балаян Дмитрий Олегович

 (Балаян Д.О.)  
М.П.  
«24» марта 2023г.

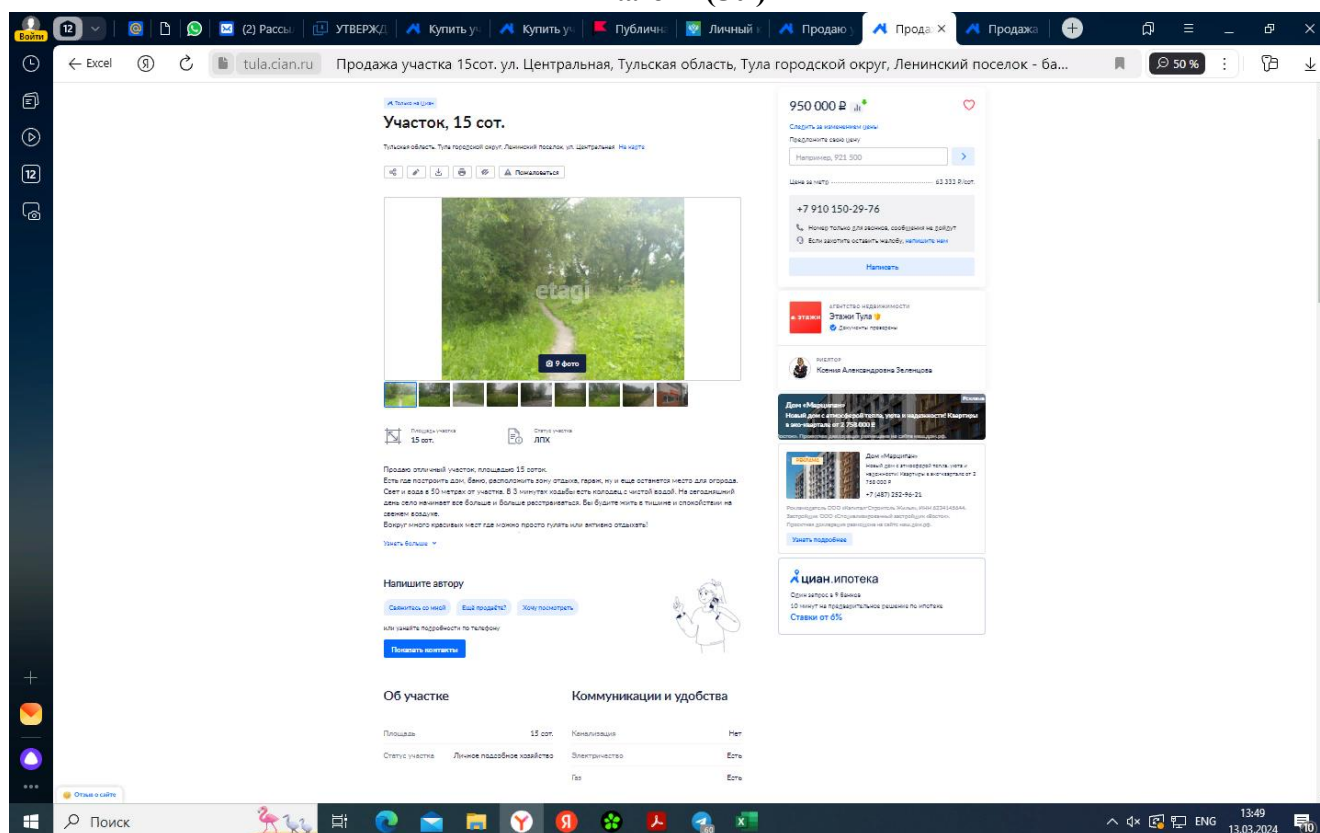
## Объекты-аналоги

### Аналог 1(ЗУ)



<https://tula.cian.ru/sale/suburban/295650554/>

### Аналог 2(ЗУ)



<https://tula.cian.ru/sale/suburban/281143900/>



Аналог З(ЗУ)

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website tula.cian.ru. The listing is for a plot of land (Участок, 11,2 сот.) located in the Perushino settlement of the Komarivka SNT in the Aleksinsky district of the Tula region. The price is listed as 550,000 RUB. The listing includes a main photo of the plot, a description, and contact information for the agent, Dmitry Viktorovich Podchubasov. The browser's address bar shows the URL: https://tula.cian.ru/sale/suburban/299258383/. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 13:49 on 13.03.2024.

<https://tula.cian.ru/sale/suburban/299258383/>

## Документы, предоставленные заказчиком



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2023г.			
Кадастровый номер:	71:14:011116:206		
Номер кадастрового квартала:	71:14:011116		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.1994		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68.		
Площадь, м2:	2500 +/- 35		
Кадастровая стоимость, руб:	840950		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Булатова Ирина Борисовна, действующий(ая) на основании документа "приказ" от имени заявителя Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", 3445028704		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2023г.			
Кадастровый номер:		71:14:011116:206	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 71-71/001-71/001/024/2015-152/2 10.02.2015 15:49:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		10.02.2015 15:49:27
	номер государственной регистрации:		71-71/001-71/001/024/2015-152/3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.02.2015 по 01.05.2027 с 10.02.2015 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Финансовый брокер "Август", ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", выдан 20.09.2011  Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал" от 20.09.2011, № 1  Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", № 2


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0981095897401C1818D23576ACDCA425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
07.11.2023г.	
Кадастровый номер:	71:14:011116:206
	<p>Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", № 3</p> <p>Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", № 4</p> <p>Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", № 5</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей, № б/н, выдан 30.08.2023          Документ нотариально удостоверен: 30.08.2023 Булатовой Ириной Борисовной, нотариусом города Москвы 77/82-н/77-2023-2-743</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0156B7401C838E2B376ACD5423108 Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок		Лист № 3 раздела 2	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
07.11.2023г.			
Кадастровый номер:		71:14:011116:206	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C834E2B376ACD5C9423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2023г.			
Кадастровый номер:		71:14:011116:206	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.04.2023 по 19.05.2034		инициалы, фамилия

Результат проверки электронной подписи:  
 07.11.2023 10:23:44, [00\_oz11@rosreestr.ru]  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, Москва, г. Москва, ОГРН: 1047796940465  
 № сертификата: 00B056B7401C838D2B3576ACDC8425108. Подпись проверена: 11.11.2023 16:21:06

