

ОТЧЕТ №34/08/18А

Об оценке справедливой стоимости права собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:001000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60.

Заказчик:

**ООО УК “Надежное управление”
Д.У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2”**

Исполнитель:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата проведения оценки:

17 августа 2018 года

Основание проведения оценки:

Договор № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке:

20 августа 2018 года

Москва-2018

17 августа 2018 года

Заключение о стоимости

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита» на основании договора № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложения № 15-Р2/8к-18 от 10.08.2018 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произвел оценку справедливой стоимости права собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер: 63:226:001:001000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60.

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Осмотр объекта оценки не проводился, все выводы о состоянии были приняты со слов Заказчика и на основании представленных фотоснимков. Доступ к объекту оценки не был организован Заказчиком.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер: 63:226:001:001000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу:

Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, по состоянию на 17 августа 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

3 710 000

**(Три миллиона семьсот десять тысяч) рублей, в т.ч.
- земельный участок – 397 000 рублей.**

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки и аудита»

Оценщик

17 августа 2018 г.



Олейников В.А.

Галухина М.В.

Оглавление

1	Общие сведения	11
1.1	Основные факты и выводы	11
1.2	Задание на оценку	11
1.3	Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	15
1.4	Допущения и ограничительные условия	16
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	17
2	Основные определения, понятия	18
3	Описание и состав объекта оценки	20
3.1	Описание района расположения объекта оценки	40
4	Анализ рынка	43
4.1	Макроэкономический обзор	43
4.2	Обзор рынка земельных участков в Самарской области	48
5	Процесс оценки	58
5.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	58
5.2	Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки	59
6	Сравнительный подход	62
6.1	Расчет справедливой стоимости земельного участка	63
6.2	Внесение корректировок в цены аналогов земельного участка	65
7	Согласование результатов	78
8	Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки	79
9	Итоговое заключение о стоимости.	92
10	Подтверждение качества оценки.	100
11	Использованные материалы нормативного и методического характера.	101
12	Приложение I – информация об объектах-аналогах	102
13	Приложение II – документы Оценщиков	108
14	Приложение I – документы Заказчика	114

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки	право собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:001000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Основания для проведения оценки	Договор № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.; Приложение № 15-Р2/8к-18 к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. от 10.08.2018г.
Имущественные права	Общая Долевая собственность Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ 813626 от 08 августа 2010 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Наличие у объекта оценки обременений	Доверительное управление Не учитывается в рамках настоящего отчета
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	3 710 000 (Три миллиона семьсот десять тысяч) рублей, в т.ч. - земельный участок – 397 000 рублей
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей (НДС не облагается)	3 710 000 (Три миллиона семьсот десять тысяч) рублей, в т.ч. - земельный участок – 397 000 рублей

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.; Приложение № 15-Р2/8к-18 к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. от 10.08.2018г
---------------------------------	--

Объекты оценки	право собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:001000220:AA 1a:20000, лит. AA1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав Объекта оценки представлен в п. 3. настоящего Отчета об оценке
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки представлены в п. 3. настоящего отчета об оценке
Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности ¹
Субъект права объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Доверительное управление
Цели и задачи проведения оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	17 августа 2018 года ³
Дата осмотра объекта оценки	17 августа 2018 года
Срок проведения оценки	с 10 августа 2018 года по 20 августа 2018 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №34/08/18А
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Осмотр Объекта оценки производился по типовым признакам для соответствующего типа недвижимости. Особенности проведения осмотра Объекта оценки отсутствуют
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической. При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной

	достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик не производил обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом,

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

⁴ - Согласно ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

в Международной стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «**Оценка справедливой стоимости**» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) дано следующее определение справедливой стоимости. Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» (ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»)
Адрес (местонахождение) заказчика	РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
ИНН/КПП	7723625776/772501001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН: 1077759414281, дата присвоения 24 августа 2007 г.
Реквизиты	р/с 40701 810 5 2021 00000004 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 И.о. Генерального директора В.Н. Карабанов

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

Оценщик	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Галухина Марина Витальевна: Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», расположена по адресу: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, номер в реестре 00595 от 29 октября 2012 года
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Галухина Марина Витальевна: Профессиональная переподготовка: Московский финансово-промышленный университет «СИНЕРГИЯ» по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса), номер диплома ПП-I № 782670 от 21.04.2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 007006-1 от 26.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ООО «Центральное страховое общество». Договор страхования ответственности оценщика № 77700 00-090288/17 от 29 сентября 2017. Полис № 77700 00-090288/17 Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 06.10.2017 г. по 05.10.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Контактные телефоны оценщиков	+7(499) 709-83-53
Электронные ящики оценщиков	info@agentocenka.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), 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 имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство оценки и аудита»
ОГРН, дата присвоения	1107746294150, дата присвоения «16» апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщика	109029, г. Москва, ул. Большая Калитниковская д. 42, офис №002

ИНН/КПП	7706735560/70601001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис (Договор) №0991R/776/1001/8 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от 22 января 2018 г. Страховщик – АО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2018 г. по 21 июля 2018 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.
Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

1.4 Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: предоставление имущества в залог в качестве

- обеспечения обязательств заёмщика. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
 10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
 11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
 12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.
 13. В представленных правоустанавливающих документах присутствует ограничение (обременение) права на объекты оценки. Оценка выполнена в предположении отсутствия какого-либо обременения.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты СРО: Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».

6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

2 Основные определения, понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты оценки (на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

3 Описание и состав объекта оценки

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов предоставленных Заказчиком. В процессе оценки оценщик полагался на данные в таблице ниже.

Объектом оценки является право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью

1422 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60.

Характеристики оцениваемой части нежилого здания с переходом представлены в Таблице:

Наименование показателя	Назначение здания
Тип здания	Административное
Функциональное назначение	Офисно-торговое
Площадь застройки, кв. м.	483,1
Общая площадь, кв. м.	1922,8
Год постройки	1978
Конструктивная схема объекта	3 этажа + подвал
Материал наружных стен	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
Фундаменты	Ленточные бетонные
Перекрытия	Железобетонные
Подвал	Имеется
Сантехнические и электрические устройства:	
Водопровод	Возможно подключение центрального
Электроосвещение	Отсутствует
Канализация	Возможно подключение центрального
Отопление	Возможно подключение централизованное от квартальных котельных
Вода (хол./гор.)	Возможно подключение центрального
Вентиляция, Телефон, Сигнализация	Отсутствуют
Физический износ здания на 2010 г.	35 %
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятникам архитектуры нет •
Высота, м.	h подв. = 2,15; h 1эт = 2,95, h 2эт = 2,95, h 3эт = 2,95
Состояние	Неудовлетворительное: не эксплуатируется, требуется капитальный ремонт

Характеристики земельного участка на котором расположена оцениваемая часть нежилого здания с переходом представлены в Таблице:

Параметр	Значение	Источники информации
Общая информация		
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776	Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ 813627 от 18 августа 2010 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/) ¹
Вид права	Общая долевая собственность	
Объект права	Земельный участок	
Категория	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Доверительное управление	
Кадастровый (или условный) номер	64:44:090102:0056	

¹ Источник информации:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=63%3A32%3A1604003%3A0028&type=1&app=search&opened=1>

Параметр	Значение	Источники информации
Кадастровая стоимость, руб.	199 748,34	
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-
Местоположение		
Регион	Саратовская область	Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ 813627 от 18 августа 2010 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/) http://maps.yandex.ru/ ; результат визуального осмотра
Адрес	Саратовская область, г Маркс, линия 5-я, д 60	
Наличие водоема, лесного массива	Нет	
Транспортная доступность общественным и личным транспортом	Хорошая	
Расстояние от административного центра города	1,5 км. До центра г. Маркс	
Характеристика инфраструктуры в районе расположения Объекта оценки	Среднеразвитая	
Физические характеристики		
Общая площадь земельного участка, кв. м	1422	Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Коммуникации	В 100 м. проходит электричество, имеется вода	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Имеются (асфальтная дорога)	Данные визуального осмотра
Износ, устаревания	Не применимо для земельного участка	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	застроенный, огорожен. Рельеф – ровный, без координат границ. Риск затопления отсутствует.	Данные визуального осмотра

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Фотографии объекта оценки



3.1 Описание района расположения объекта оценки²

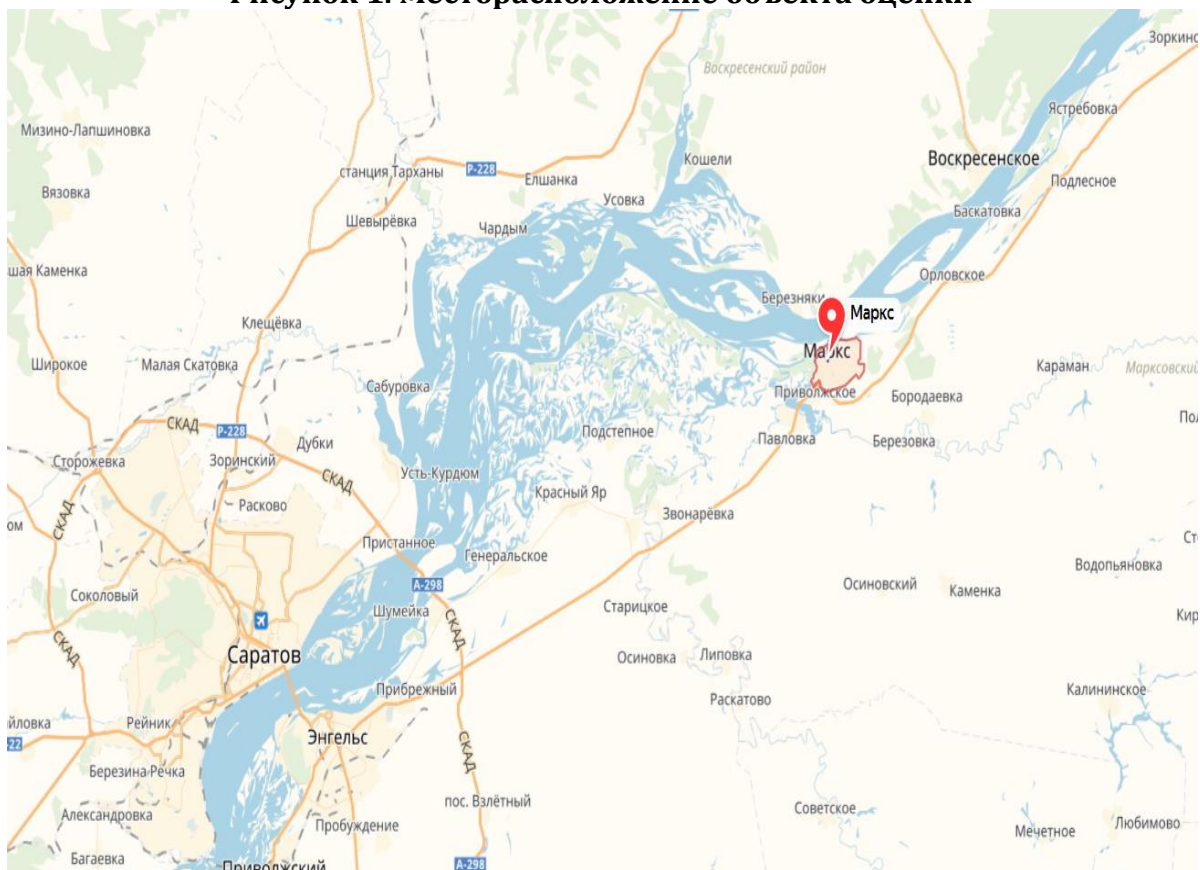
Оцениваемый объект недвижимости расположен в г. Маркс Саратовской области.

Маркс, до 1915 года Екатериненштадт (нем. Katharinenstadt), также Баронск, в 1915—1920 годах Екатериноград, в 1920—1942 годах Марксштадт (нем. Marxstadt) — город (с 1918 года) в России, расположенный на левом берегу Волги, в 60 км к северо-востоку от Саратова, административный центр Марковского муниципального района Саратовской области.

Население — 31 788 чел. (2017).

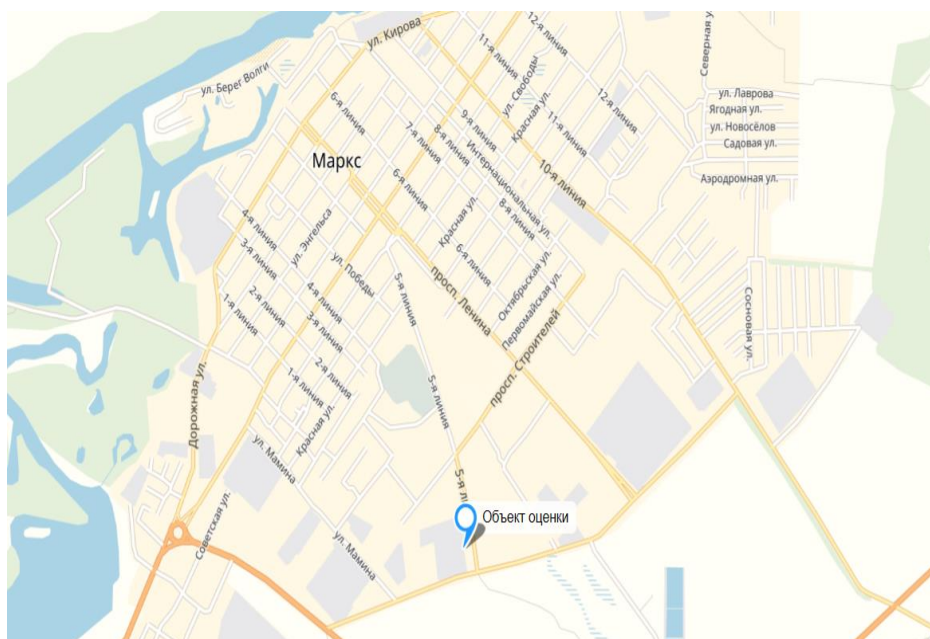
В последнее время в городе наблюдается бурное развитие мелкой розничной и оптово-розничной торговли продуктами питания, строительными и скобяными изделиями, мебелью и бытовой техникой. В городе представлены как крупные так и средние региональные розничные сети, а также многочисленные местные лавки и магазины, имеются 2 крупных городских рынка, именуемые горожанами «Старым рынком» и «Новым рынком».

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки



² По данным сайта [https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркс_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркс_(город))

Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рисунок 3. Локальное месторасположение объекта оценки на кадастровой карте



Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>

4 Анализ рынка

4.1 Макроэкономический обзор³

Инфляция

По данным Росстата, в феврале 2017 г. темпы роста потребительских цен составили 4,6% в годовом выражении. Для сравнения, в январе 2017 г. аналогичный показатель был равен 5,0%. Замедление темпов инфляции, продолжающееся в последние месяцы, повышает вероятность достижения ее целевого уровня в 4%. В то же время, текущий уровень инфляции не является рекордно низким. Например, с января по июнь 2012 г. годовые темпы инфляции находились на уровне 3,6-4,3%, однако по итогам 2012 г. потребительская инфляция составила 6,6%.

Наиболее резкое замедление роста цен характерно для продовольственных товаров. В феврале 2017 г. цены на продовольственные товары выросли на 3,7% в годовом выражении, на непродовольственные товары – на 5,7%, а на услуги – на 4,3%. Среди продовольственных товаров в наибольшей степени подорожало сливочное масло (на 23,3% в годовом выражении), молоко и молочная продукция (на 9,7%), рыба и морепродукты (на 6,9%). Среди непродовольственных товаров наибольший рост цен был на табачные изделия (на 16,4% в годовом выражении), обувь (на 8,3%) и на трикотажные изделия (на 6,6%). В сфере услуг значительный рост цен наблюдался прежде всего на услуги пассажирского транспорта – на 9,2% в годовом выражении.

Розничная торговля и доходы населения

По данным Росстата, в январе 2017 г. оборот розничной торговли сократился на 2,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Таким образом, падение оборота розничной торговли продолжается непрерывно уже два года – с января 2015 г.

Оборот розничной торговли продовольственными товарами падает более высокими темпами, чем это характерно для торговли непродовольственными товарами (3,3% и 3,1% соответственно в январе 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Наибольшее сокращение объемов продаж среди продовольственных товаров в январе 2017 г. было зафиксировано для сухих молочных консервов (на 36,4%), мяса птицы (на 27,4%), консервов из рыбы и морепродуктов (на 26,5%), сыров (на 16,2%), рыбы и морепродуктов (на 15,9% в годовом выражении). Среди непродовольственных товаров резко снизились объемы продаж легковых автомобилей (на 29,2%), лекарственных средств (на 17,7%), обуви (на 15,0% в годовом выражении).

Падение объема розничной торговли произошло несмотря на зафиксированный Росстатом рост реальных доходов населения на 8,1% в январе 2017 г. в годовом выражении. Рост реальных доходов населения связан прежде всего с замедлением годовых темпов инфляции, а также с единовременной денежной выплатой пенсионерам (в размере 5 тыс. руб.) согласно закону №385-ФЗ от 22.11.2016 г.

Ипотечное кредитование

По данным Банка России, в январе 2017 г. было выдано 40 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) в рублях (+7,8% в годовом выражении) на сумму 71,1 млрд. руб. Это на 15,1% больше, чем в январе 2016 г. Средний размер кредита вырос за год на 6,8% и составил 1,8 млн. руб. Таким образом, в начале года рынок ипотечного кредитования продемонстрировал рост, несмотря на завершение госпрограммы субсидирования

³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

процентных ставок, на долю которой в 2016 г. пришлось 38% от общего объема выданных ипотечных кредитов. По итогам года АИЖК прогнозирует, что объем выдачи ИЖК достигнет 1,8 трлн. руб., что соответствует уровню 2014 г.

Восстановлению рынка ипотечного кредитования способствует продолжающееся снижение процентных ставок.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, составила в январе 2017 г. 11,8%. В целом в настоящее время ставки находятся на минимальном уровне со второй половины 2011 г. Последние сообщения указывают на продолжение тенденции снижения ставок на рынке. В феврале Сбербанк объявил о снижении базовой ставки по ипотеке до уровня 10,9%. Кроме того, о снижении ставок объявили банки группы ВТБ и АИЖК.

Около половины роста ипотечного рынка в 2016 г. было обеспечено за счет выдачи кредитов населению 6 субъектов РФ.

Данные Банка России в региональном разрезе показывают, что наибольший вклад в увеличение общероссийского показателя объема выданных ипотечных кредитов внесли такие регионы как Москва (15,9% от общего прироста показателя в 2016г.), Московская область (8,9%), Санкт- Петербург (8,5%), Башкортостан (3,9%), Татарстан (3,5%) и Тюменская область (3,5%). В совокупности на долю перечисленных регионов пришлось 44,2% от общего прироста объема выданных ипотечных кредитов в 2016 г. По итогам января 2017г. суммарный вклад только двух регионов – Москвы и Московской области – составил 46%.

Развитие предпринимательства

Согласно новому ежегодному докладу Global Entrepreneurship Monitor (GEM) о развитии предпринимательства в мире, около 18% населения* России видит сейчас благоприятные возможности для открытия собственного бизнеса. По данному показателю Россия заняла 64 место среди 65 участвовавших в опросе стран. Для сравнения, в США доля населения, оценивающего положительно возможности для открытия бизнеса, составляет 57% (9 место в рейтинге), в Китае – 37% (42 место).

Примечательно, что отношение населения к предпринимательству в России является положительным. Согласно опросу GEM, 63% респондентов в России считают предпринимательство «хорошим выбором для карьеры» (что сопоставимо с показателем США – 64%). Однако в целом по доле малого бизнеса в экономике Россия занимает одно из последних мест в мире. По данным ОЭСР, большая часть населения России (около 70%) занята не на малых, а на крупных предприятиях (по сравнению с 57% в США или 38% в Германии).

По данным ВЦИОМ от февраля 2017 г., основными препятствиями для открытия собственного бизнеса в России являются высокие налоги и чрезмерная бюрократия: данные причины назвали 27% и 25% населения, имеющего предпринимательский опыт, соответственно. Еще 13% опрошенных указали отсутствие собственного капитала как одно из основных препятствий для открытия собственного дела. Эти данные примерно соответствуют результатам экспертного опроса GEM о факторах, влияющих на развитие предпринимательства в различных странах**. Согласно этим данным, Россия заняла 57 место в рейтинге по показателю доступности финансирования для открытия собственного дела, а по уровню налоговой и административной нагрузки – 53 место.

Источник информации: <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-3-10-marta-2017>

Таблица 3. Основные показатели развития экономики

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2017 в % к январю-февралю 2016
	февраль 2018	январь-февраль 2018	февраль 2018	январь-февраль 2018	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			126.6 ¹⁾	117.8 ¹⁾	83.5 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	3944.4	7647.7	125.4	149.2	56.1
обрабатывающие производства	452556.2		117.5	114.4	120.8
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	73232.5		106.2	104.2	117.5
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	52831.1	105399.3	108.6	106.1	122.2
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	18819.7	40605.4	99.0	99.5	108.7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8210.4	16614.8	106.7	101.6	110.9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	147774.8	304916.1	147.2	138.7	153.2

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2017 в % к январю-февралю 2016
	февраль 2018	январь-февраль 2018	февраль 2018	январь-февраль 2018	
обрабатывающие производства	356445.8		112.6	115.5	115.3
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	71950.2		106.4	104.5	119.7
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	41446.7	83222.1	107.0	107.2	130.5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	29014.0	60409.2	105.0	100.9	109.7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8523.8	17574.7	104.4	100.6	118.3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	41391.1 ^{#)}	89403.0 ^{#)}	72.2 ¹⁾	81.1 ¹⁾	113.0 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	38.0	69.6	25.5	34.1	40.7
Объем услуг предприятий транспорта³⁾	156461.5	330659.4	107.9 ¹⁾	110.3 ¹⁾	105.7 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	58951.7	117846.9	105.4 ¹⁾	105.7 ¹⁾	99.9 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	346649.5	713080.2	102.3 ¹⁾	102.2 ¹⁾	90.2 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	12123.5	26573.4	110.5 ¹⁾	110.3 ¹⁾	92.3 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	127172.3	260921.1	106.9 ¹⁾	107.3 ¹⁾	94.5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	100.5 ⁵⁾		103.3	105.8
Численность официально зарегистрированных без-работных, тыс. человек ⁶⁾	8	x	85.0	x	76.4 ⁷⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾	x	x	88.6 ^{##)}	x	78.6 ^{###)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾					
номинальная, рублей	704.6		115.0		103.7
реальная	x	x	111.2	x	97.9
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8.9 ¹⁰⁾		...	-

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ В ценах соответствующего периода.

⁵⁾ Февраль 2018 г. к декабрю 2017 г.

⁶⁾ На конец периода.

⁷⁾ Февраль 2017 г. к февралю 2016 г.

⁸⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁹⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за январь 2018 г.

¹⁰⁾ Утвержденные данные за 2016 г.

^{#)} С учётом объёма работ, выполненных хозяйственным способом. Данные скорректированы на основе учтённых отчётов респондентов и изменения структуры выполненного объёма работ организациями по итогам сплошного наблюдения субъектов малого и среднего предпринимательства.

##)В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы населения в январе 2018 г. относительно января 2017 г. составили 85,2%, в январе 2017 г. к январю 2016 г. – 81,7%

###)Январь 2017 г. к январю 2016 г.

Деловая активность

В сентябре 2017 г. рост деловой активности в России происходил преимущественно за счет сферы услуг.

Согласно последнему исследованию Markit, сводный индекс деловой активности PMI (охватывает сферу услуг и обрабатывающую промышленность) в сентябре 2017 г. составил 54,8 п. по сравнению с 54,2 п. месяцем ранее. Сводный индекс PMI находится выше «критической» отметки в 50 п. с февраля 2016 г., что указывает на улучшение деловой конъюнктуры. Исходя из корреляции сводного PMI и ВВП России, Markit несколько повысил свой прогноз в отношении роста экономики России по итогам 2017 г. с 1,6% до 1,7%.

Текущие значения индекса PMI были достигнуты в первую очередь за счет сферы услуг. Индекс PMI в сфере услуг в сентябре составил 55,2 п. в связи со значительным притоком новых заказов. Темпы роста новых заказов стали максимальными за последние почти 5 лет (с декабря 2012 г.). В свою очередь, это положительно сказалось на занятости в сфере услуг, которая также выросла максимальными темпами за более чем 4 года (с мая 2013 г.). В итоге «степень оптимизма» руководства компаний на ближайшие 12 месяцев, оцениваемая Markit, также приняла наиболее высокие значения с начала 2017 г.

Индекс PMI российских обрабатывающих отраслей в сентябре 2017 г. составил 51,9 п. по сравнению с 51,6 п. в августе. В обрабатывающей промышленности также наблюдался рост новых заказов и объемов производства. Примечательно, что в сентябре 2017 г. впервые с августа 2013 г. российские компании сообщили о росте экспортных заказов. На этом фоне увеличилась закупочная деятельность, и впервые с февраля 2017 г. выросла занятость. Наряду с этим, участники исследования сообщили о значительном повышении затрат на закупки в связи с удорожанием сырья и нехваткой поставщиков. Это, в свою очередь, отразилось на отпускных ценах производителей, которые выросли максимальными темпами за год.

При этом, согласно отчетам Markit по другим странам мира, повышение деловой активности в обрабатывающей промышленности происходило в сентябре 2017 г. практически во всех странах. Так, мировой индекс PMI в обрабатывающей промышленности составил 53,2 п., что опережает значение этого индекса для России. Наиболее высокие значения индекса PMI в обрабатывающей промышленности были отмечены в странах Еврозоны (58,1 п.), Великобритании (55,9 п.) и Канаде (55,0 п.). Среди стран Еврозоны значительное улучшение деловой активности было зафиксировано в Германии, Нидерландах и Австрии. В целом в мире отмечался рост новых заказов и объемов международной торговли. Занятость в мире также увеличилась с наибольшими темпами с мая 2011 г. Однако исключение составили Китай, Южная Корея и Бразилия, где наблюдалось значительное сокращение рабочих мест.⁴

⁴ Источник информации: Источник данных: <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-29-sentyabrya-6-oktyabrya-2017>

4.2 Обзор рынка недвижимости в г. Маркс.

В общей структуре предложений по продаже недвижимости в г. Маркс Саратовской области наибольший удельный вес занимают предложения по продаже жилой недвижимости - 83%, далее идут предложения по земельным участкам и коммерческой недвижимости – 8% и 7% соответственно, гаражи -2%



Стоимость за 1 кв. м. земельного участка под коммерческое использование колеблется в диапазоне от 37,5 руб. до 500 руб. Средняя стоимость за 1 кв.м. земельного участка под коммерческое использование составляет 295 руб.

Рынок коммерческой недвижимости представлен предложениями по продаже различных типов недвижимости: гостиницы, объекты общественного питания, универсального, производственного, складского, административного назначения. Однако, характер предложений узкоспециализированной недвижимости (АЗС, гостиницы и т.д.) единичный.

Максимальное по цене предложение представлено в сегменте торговой недвижимости (ритейл) за 24 308 тыс. руб. (40 тыс. руб./кв. м.), минимальное – сегмент производственной недвижимости, 600 тыс. руб. (3,5 тыс. руб./кв. м.).

5 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;
4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как

при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, оценщик определил, что наилучший и наиболее эффективный и единственно разрешенный вариант использования объектов оценки – является текущее использование.

5.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки

Обзор подходов к оценке.

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- *метод прямой капитализации;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав объем и качество доступной информации необходимой для

проведения оценки доходным подходом, а также имея в виду состояние объекта оценки – требуется значительные капитальные вложения для эксплуатации, оценщик принял решение о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-3,5 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно

предложений о продаже аналогичной коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки, Оценщик принял решение о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих инвесторов не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{з.у.} + C_{в/з} - I_{нак},$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{з})$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

С_{зу} – рыночная стоимость прав на земельный участок;

С_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

И_{нак} – накопленный износ;

И_{физ} – физический износ;

И_{фун} – функциональный износ;

И_э – экономический (внешний) износ.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Оцениваемый объект относится к категории встроенных помещений, а выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки, из рыночной стоимости всего здания в целом может привести к существенным погрешностям.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, а также из п. 24 а) ФСО №7, согласно которому затратный подход не рекомендуется применять в отношении частей объектов капитального строительства, например, нежилых помещений, оценщик принял решение о нецелесообразности использования данного подхода в рамках настоящего Отчета.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В данном случае согласования результатов не требуется, так как оценка проводится только в рамках сравнительного подхода.

6 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Справедливая стоимость недвижимости

определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости не доступна, ввиду чего в расчетах используется информация о ценах

Оценщик пришел к выводу о целесообразности рассмотрения рынка продаж земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в г. Марксе Саратовской области. В результате выбрано 3 предложения о продаже земельных участков и объектов недвижимости. Подобранные объекты-аналоги расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв. м.

6.1 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

В таблице ниже представлены найденные объекты-аналоги для земельного участка и для объекта недвижимости.

Таблица 5.1 Описание аналогов объекта недвижимости

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	3 000 000,00 Р	3 115 000,00 Р	3 100 000,00 Р
Цена за 1 кв. м., руб.	-	6 666,67 Р	7 000,00 Р	6 090,37 Р
Общая площадь, кв. м.	1 922,80	450	445	509
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Юридические права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я линия, д. 60	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс
Состояние объекта	Не удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие коммуникаций	нет	есть	есть	есть
Источник информации		https://www.avito.ru/marxs/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1201601852	https://www.avito.ru/marxs/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_445_m_965660020	https://www.avito.ru/marxs/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuhetazhnoe_zdanie_1563214687

Таблица 5.2 Описание аналогов земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	3 500 000,00 Р	6 000 000,00 Р	6 000 000,00 Р
Цена за 1 кв. м., руб.	-	175,00 Р	468,75 Р	492,61 Р
Общая площадь, кв. м.	1 422,00	20 000	12 800	12180
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Юридические права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я линия, д. 60	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс
Назначение	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Источник информации		https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomescheni_e_svobodnogo_naznacheniya_1201601852	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_1.28_ga_promnaznacheniya_1289261815	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1129545476

6.2 Внесение корректировок в цены аналогов

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого объекта аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировка на торг.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Оценщик провел анализ рынка предложений объектов аналогичных объекту оценки в г. Маркс на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке есть предложения объектов аналогичных объекту оценки - земельных участков под индустриальную застройку больших площадей.

Корректировка на торг для земельных участков, вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости Земельные участки" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2017 г., стр. 320) Оценщик принял решение определить величину корректировки по данным справочника, в отношении рассматриваемых на рынке объектов-аналогов использовалось максимальное значение расширенного диапазона активного рынка, которое составляет -18,4%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17.3%	16.2%	18.4%

Корректировка на торг для объектов недвижимости, вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости ПСН и сходные объекты" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2017 г., стр. 294) Оценщик принял решение определить величину корректировки по данным справочника, в отношении рассматриваемых на рынке объектов-аналогов использовалось максимальное значение расширенного диапазона активного рынка, которое составляет -19,9%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Интервал	
Цены предложения объектов			
Универсальная производственно-складская недвижимость	19,0%	18,1%	19,9%

Корректировка на местоположение.

Коэффициенты, отражающие отношение средних удельных рыночных цен земельных участков различных зон и категорий населенных пунктов к средней удельной рыночной цене земельных участков административного центра субъекта РФ.

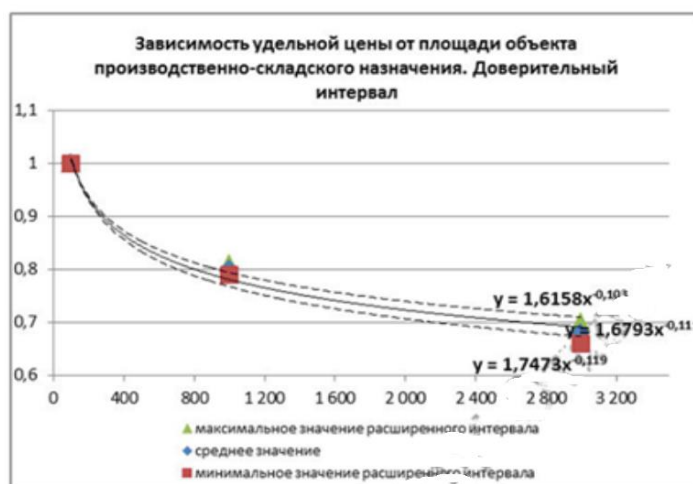
В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения находятся в одном районе. Корректировка не вводится.

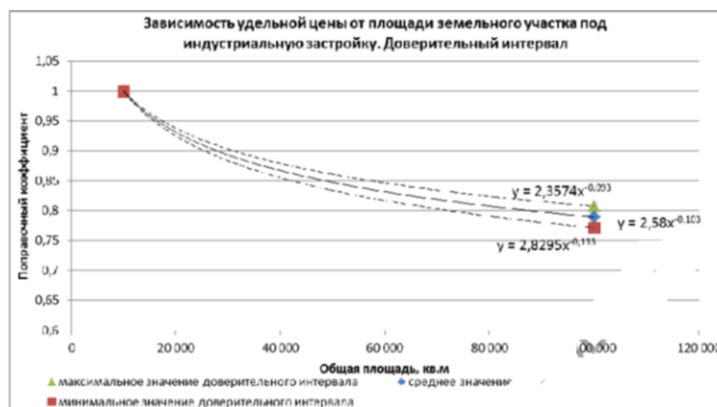
Корректировка на площадь.

Корректировка на торг для земельных участков, вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости Земельные участки" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2017 г., стр. 196)

Корректировка на торг для объектов недвижимости, вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости ПСН и сходные объекты" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2017 г., стр. 159)

Объект оценки и все объекты-аналоги не сопоставимы по площади, в связи с этим требуется внесение корректировки.





В данном случае, вводится корректировка по формулам максимального значения.

Корректировка на состояние

Корректировка на наличие состояние предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями по данному параметру объекта оценки и аналогов. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1, №2, 3 несопоставимы, требуется внесение корректировки. Вводится корректировка для объектов-аналогов №1, №2, 3 в размере -30%

Матрицы коэффициентов

Таблица 131

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Веса аналогов Окончательное решение о стоимости объекта принимается на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производится следующим образом: после введения поправок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги ранжируются, в соответствии с ранжированием каждому аналогу присваиваются веса по принципу «максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес». Итоговая стоимость оцениваемого помещения рассчитывается путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum B}, \text{ где}$$

Ст – откорректированная стоимость по аналогу;

Вт – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum B$ – сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Таблица 6. Расчет справедливой стоимости, сравнительным подходом.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	3 000 000,00 Р	3 115 000,00 Р	3 100 000,00 Р
Цена за 1 кв. м., руб.	-	6 666,67 Р	7 000,00 Р	6 090,37 Р
Общая площадь, кв. м.	1 922,80	450	445	509
Поправка на торг		0,801	0,801	0,801
Цена с учетом корректировки		5 340,00 Р	5 607,00 Р	4 878,39 Р
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования				
Цена с учетом корректировки		5 340,00 Р	5 607,00 Р	4 878,39 Р
Наличие коммуникаций	нет	есть	есть	есть
Поправка на коммуникации		0,73	0,73	0,73
Цена с учетом корректировки		3 898,20 Р	4 093,11 Р	3 561,22 Р
Площадь	1 922,80	450,00	445,00	509,00
Поправка на площадь	$y=1,7473x^{0,119}$	0,8413	0,8402	0,8537
Цена с учетом корректировки		3 280 Р	3 439 Р	3 040 Р
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я линия, д. 60	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс
Поправка на местоположение		1	1	1
Цена с учетом корректировки		3 280 Р	3 439 Р	3 040 Р
Состояние объекта	Не удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта		0,7000	0,7000	0,7000
Цена с учетом корректировки		2 296 Р	2 407 Р	2 128 Р
Количество поправок		3	3	3
Веса		0,33	0,33	0,33
Справедливая стоимость 1кв.м.		2 277 Р		
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС		4 378 258,80 Р		
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС		3 710 388,81 Р		
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, округленно		3 710 000,00 Р		

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	3 500 000,00 Р	6 000 000,00 Р	6 000 000,00 Р
Цена за 1 кв. м., руб.	-	175,00 Р	468,75 Р	492,61 Р
Общая площадь, кв. м.	1 422,00	20 000	12 800	12180
Поправка на торг		0,816	0,816	0,816
Цена с учетом корректировки		142,80 Р	382,50 Р	401,97 Р
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования				
Цена с учетом корректировки		142,80 Р	382,50 Р	401,97 Р
Площадь	1 422,00	20 000,00	12 800,00	12 180,00
Поправка на площадь	$y=2,8295x^{0,113}$	1,3482	1,2818	1,2747
Цена с учетом корректировки		193 Р	490 Р	512 Р
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я линия, д. 60	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс
Поправка на местоположение		1	1	1
Цена с учетом корректировки		193 Р	490 Р	512 Р
Состояние объекта	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Поправка на состояние объекта		0,7000	0,7000	0,7000
Цена с учетом корректировки		135 Р	343 Р	359 Р
Количество поправок		2	2	2
Веса		0,33	0,33	0,34
Справедливая стоимость 1кв.м.		279 Р		
Справедливая стоимость объекта оценки		396 569,48 Р		
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно		397 000,00 Р		

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер: 63:226:001:001000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 17 августа 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

3 710 000

(Три миллиона семьсот десять тысяч) рублей, в т.ч.

- земельный участок – 397 000 рублей

7 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

Сравнительный подход - наиболее объективно отражает стоимость земельного участка и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщик руководствовался Федеральным стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 8. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:001000220:AA 1a:20000, лит. AA1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60	Не применялся	-	3 710 000,00	1,0	Не применялся	-	3 710 000,00
ИТОГО:							3 710 000,00

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:001000220:AA 1a:20000, лит. AA1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, по состоянию на 17 августа 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

3 710 000

(Три миллиона семьсот десять тысяч) рублей, в т.ч.

- земельный участок – 397 000 рублей.

8 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер: 63:226:001:001000220:AA 1a:20000, лит. AA1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, по состоянию на 17 августа 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

3 710 000

**(Три миллиона семьсот десять тысяч) рублей, в т.ч.
- земельный участок – 397 000 рублей.**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Генеральный директор
ООО «Агентство оценки и аудита»
Оценщик**

17 августа 2018 г.



**Олейников В.А.
Галухина М.В.**

9 Подтверждение качества оценки.

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10 Используемые материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Данные "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за 2017 г. под ред. Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.
12. Данные "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за 2017 г. под ред. Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

11 Приложение I – информация об объектах-аналогах

Аналоги

Аналог №1 https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1201601852

Помещение свободного назначения 3 000 000 ₽ Андрей 8 927 124-01-23 Написать сообщение

Площадь: 450 м²

Адрес: Саратовская область, Маркс, Ул.Мамина д.4 [Скрыть карту](#)

Земельный участок аренда 49 лет. Площадь общая 2481 кв.м.. площадь 450 кв.м. Подведены вода, электричество. Территория охраняется. Возможна аренда с правом выкупа.

режим совместимости - ... w Отчет 34-08-18А - реж...

Камера IP, iNappu 5990 руб. [Купить](#)

Проектор звездного неб... 1890 руб. [Купить](#)

myToys.ru

Сумки FURLA на Lamoda.ru! [lamoda.ru](#)

КУПИТЬ

Яндекс.Директ

Как стать оценщиком? [book.umcin.ru](#)

Аналог №2 https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_445_m_965660020

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_445_m_965660020 📖 ☆ ⚙️ 📄

💚 💬 Помещение свободного назначения, 445... 7 000 ₽ за м² Андраник 8 905 380-99-14 Написать сообщение

Площадь: 445 м²

Адрес: Саратовская область, Маркс, ул.Ленина,112 [Скрыть карту](#)



Продам готовые помещения в г.Маркс:под офисы - более 100 кв.м.,под специализированные магазины - более 200 кв.м.,под мини-производства - более 200кв.м.,под медицинский центр,под тёплые склады более 200кв.м.. Все коммуникации,удобный подъезд,не центр города.

RENDEZ-VOUS
ОБУВЬ · СТИЛЬ · АКСЕССУАРЫ

**ФИНАЛЬНЫЕ
СКИДКИ НА ВСЁ ДО
-80%**

ООО «РЕНДЕЗ-ВУС» 125284, Г. МОСКВА, УЛ. БЕГОВАЯ, ДОМ 5, ПОД. 5, ОГРН 114776527844 ИНН 772807130 ВСЕ УСЛОВИЯ НА RENDEZ-VOUS.RU

Сумка Coccinelle ▾
lamoda.ru



Яндекс Директ

Покупаем Металлолом ▾
metallozam54.ru

←

→

↺

🏠

🔒

https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuhetazhnoe_zdanie_1563214687

📖

☆

⚙

📝

❤️

📄

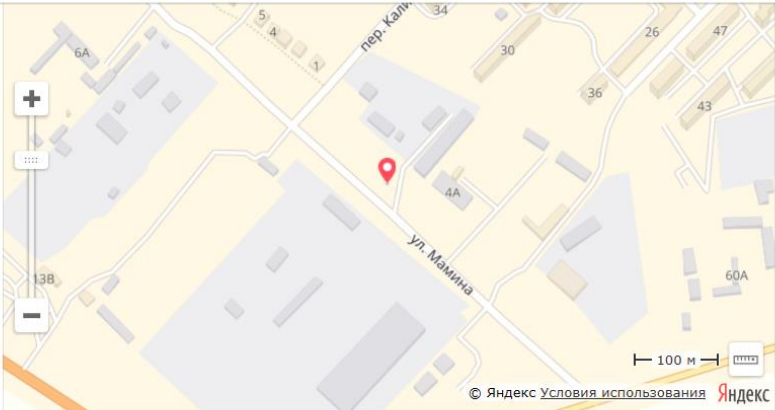
Двухэтажное здание

3 100 000 ₽

Дмитрий

8 937 227-58-11

Написать сообщение



© Яндекс Условия использования Яндекс

Продам двухэтажное, отдельно стоящее, универсальное здание. Здание размещается на земельном участке площадью 20 соток. Площадь здания 509 кв. м. В наличии все коммуникации: вода, эл-во, газ, канализация. Железобетонные перекрытия.

В данный момент в здании размещаются: производство мясных изделий, производство декоративного и фасадного камня, торговая площадь (50 кв. м. Магазин стройматериалов), склады и свободные помещения (бывший швейный цех).

Есть арендаторы.

В здании имеются 4 отдельных входа.

На земельном участке установлены железобетонные опоры для навеса, размером 30*15 метров. Вышка 15 м.

Подъезды к зданию асфальтированы.

По соседству находятся две станции СТО, завод железобетонных изделий. Большой автомобильный трафик.

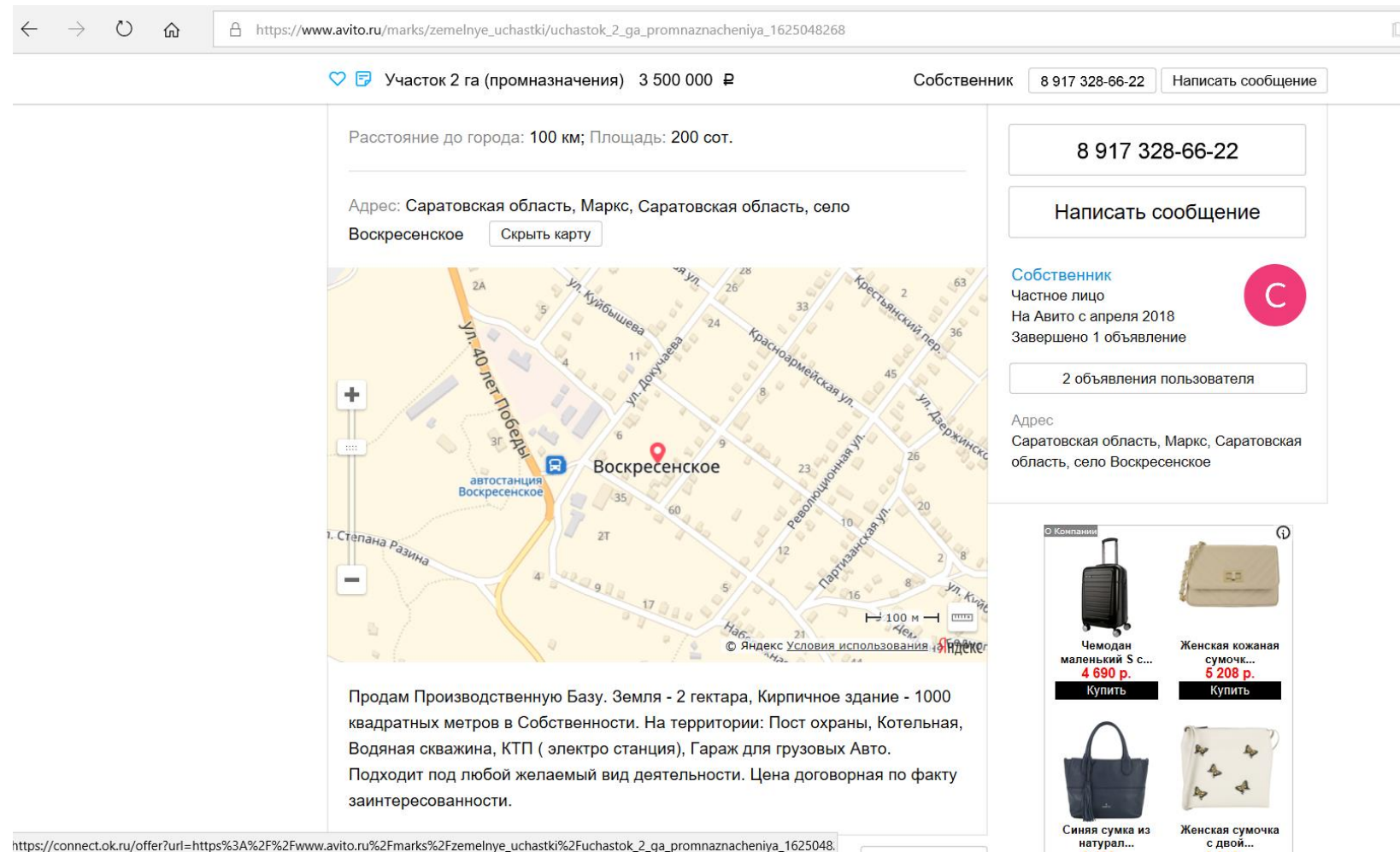


Яндекс.Директ



Яндекс.Директ

Аналог №1 https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1625048268



Аналог №2 https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_1.28_ga_promnaznacheniya_1289261815

Площадь: 128 сот.

Адрес: Саратовская область, Маркс

Скрыть карту



Продаётся земельный участок в собственности 1,28га в черте города на проездной улице в спальное районе. Подходит под любой бизнес.

Участок 1.28 га (промназначения) 6 000 000 ₽

Агентство недвижимости 8 967 805-30-34

Написать сообщение

Key, дальнейшая стоимость определяется в зависимости от оборота по бизнес-карте. Подробнее о продукте Сбербанка премиальная бизнес-карта Visa Platinum Business, условиях ее оформления, стоимости и имеющихся ограничениях на сайте www.sberbank.ru. ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015.

Сумки Coccinelle на Lamoda!



Яндекс Директ

Покупаем Металлолом



Закуп лома черных и цветных металлов Самовывоз Демонтаж Прокат БУ Дешевое!

покупаем чугун

металлопрокат бу

46

Номер отчета: 34/08/18А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

Аналог №3 https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1129545476

Участок 1.28 га (промназначения) 6 000 000 ₽

Агентство недвижимости 8 967 805-30-34

Написать сообщение

Площадь: 128 сот.

Адрес: Саратовская область, Маркс

Скрыть карту

Продается земельный участок в собственности 1,28га в черте города на проездной улице в спальное районе. Подходит под любой бизнес.

Key, дальнейшая стоимость определяется в зависимости от оборота по бизнес-карте. Подробнее о продукте Сбербанка премиальная бизнес-карта Visa Platinum Business, условиях ее оформления, стоимости и имеющихся ограничениях на сайте www.sberbank.ru. ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015.

Сумки Coccinelle на Lamoda!

lamoda.ru

COCCINELLE

В МАГАЗИН

Яндекс.Директ

Покупаем Металлолом

metallolom54.ru

Закуп лома черных и цветных металлов Самовывоз Демонтаж Прокат БУ Дешево!

покупаем чугун

металлопрокат бу

47

Номер отчета: 34/08/18А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

**АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА**

12 Приложение II – документы Оценщиков

		Форма №	<table border="1"><tr><td>P</td><td>5</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr></table>						P	5	1	0	0	1							
P	5	1	0	0	1																
Федеральная налоговая служба																					
СВИДЕТЕЛЬСТВО																					
о государственной регистрации юридического лица																					
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица																					
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"</u> (полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																					
<u>ООО "Агентство оценки и аудита"</u> (сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)																					
<u>16</u> (число)	<u>апреля</u> (месяц прописью)	<u>2010</u> (год)	за основным государственным регистрационным номером																		
<table border="1"><tr><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>7</td><td>7</td><td>4</td><td>6</td><td>2</td><td>9</td><td>4</td><td>1</td><td>5</td><td>0</td></tr></table>									1	1	0	7	7	4	6	2	9	4	1	5	0
1	1	0	7	7	4	6	2	9	4	1	5	0									
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве. (наименование регистрирующего органа)																					
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве			 Самойлова О. В. (подпись, ФИО)																		
			МП серия 77 №013333810																		

Союз независимых
экспертных
организаций

Сумма Мнений

Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 74
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

		ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/10001/8 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва		22 января 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018102000000000593, БИК 044029593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Агентство оценки и аудита» 109029, Москва, ул. Большая Калитниковская 42, офис 002/1 ИНН 7706735560	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 июля 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 11 500,00 руб. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 22 января 2018 г. по 21 июля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность	

	Страховщик осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table><tr><td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr><tr><td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr><tr><td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr></table> Свыше 200 000 000 Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. Российская Федерация						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщиков; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Агентство оценки и аудита»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 						
в лице Генерального директора Олейникова В.А., действующего на основании Устава	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №9496/14 от 08.12.2014 г.						

Исл. Тихонова Н.В.

Номер отчета: 34/08/18А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»





АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«Кадастр - оценка»

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 109004, Москва, ТЕТЕРЬНСКИЙ ПЕР., д.16, пом.5
ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 109004, Москва, ТЕТЕРЬНСКИЙ ПЕР., д.16
Тел. (495) 989-23-59, (495) 915-06-76
ИНН/КПП 7702372098/770901001 ОГРН 1097799045520
E-MAIL: NKADASTR-OSENKA@MAIL.RU OFFICE@KADASTR-OSENKA.RU

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Галухиной Марины Витальевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Галухина Марина Витальевна**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным №00595 от «29» октября 2012 г.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «24» января 2018 г.

Дата составления выписки «24» января 2018 г.

Директор



Б.Н. Акимов

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007006-1 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Галухиной Марине Витальевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2018 г., «Ф». Подтвержден № 05-05-09/003-09/СР-РБ-73 № 180. Тел.: (495) 729-47-42, www.ao-ocenki.ru

13 Приложение I – документы Заказчика



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Саратовской области

повторное, взамен свидетельства : серия 64-АВ № 813516 , дата выдачи 05.08.2010

Дата выдачи:

"18" августа 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 07.06.2010 №Р2/8к-ПЗП/10-6

• Акт приема-передачи земельного участка и нежилого здания от 07.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев (Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Рентный 2"), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Часть нежилого здания с переходом, назначение: нежилое, общая площадь 1922,8 кв. м, инв.№ 63:226:001:004000220:А:А1:а:20000, лит. АА1, адрес объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.5 Линия, д.60

Кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" августа 2010 года сделана запись регистрации № 64-64-41/033/2010-224

Регистратор

Шамин В.А.



64-АВ 813626

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

САРАТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

САРАТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Шамин В. А.

М.П.

(подпись)

64



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Саратовской области

повторное, взамен свидетельства : серия 64-AB № 813517 , дата выдачи 05.08.2010

Дата выдачи:

"18" августа 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 07.06.2010 №Р2/8к-ПЗП/10-6

• Акт приема-передачи земельного участка и нежилого здания от 07.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев (Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Рентный 2"), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и эксплуатации производственной базы, общая площадь 1422 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.5 Линия, д.60

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:09 01 02:0056

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" августа 2010 года сделана запись регистрации № 64-64-41/033/2010-239

Регистратор

Шамин В.А.



(подпись)

64-AB 813627

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

САРАТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

САРАТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Шамин В.В.



64
(подпись)

**ДОГОВОР № Р2/8к-ПЗП/10-6
КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Саратовская область, город Маркс,
седьмого июня две тысячи десятого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом 2017», зарегистрированное 26 мая 2000 года Администрацией города Саратова за № 011810609, внесенное 03 декабря 2002 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Саратова в ЕГРЮЛ за ОГРН 1026403352832, ИНН 6454048117, КПП 644301001, имеющее юридический адрес: 413090, Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60, в лице **Директора Пахомова Сергея Валентиновича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Продавец"**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России «29» апреля 2009 г. за № 1421-94156228), в лице **Генерального директора Савиной Натальи Геннадьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Покупатель"**, с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые – **"Стороны"**,

заключили настоящий договор, составленный в простой письменной форме, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора принадлежащие Продавцу по праву собственности:

- **земельный участок**, расположенный по адресу: **Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят)**, площадью 1 422,00 (Одна тысяча четыреста двадцать два и 00/100) кв. метров, кадастровый номер 64:44:09 01 02:0056, расположенный землях населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/: размещение и эксплуатация производственной базы, (именуемый в дальнейшем **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**);

- **часть нежилого здания с переходом**, расположенная на указанном **ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** по адресу: **Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят)**, имеющая общую площадь 1922,8 (Одна тысяча девятьсот двадцать два и 8/10) кв.м., инвентарный номер 63:226:001:004000220:А:А1:а:20000, лит.А,А1, назначение нежилое, (именуемая в дальнейшем **ЗДАНИЕ**).

В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» приобретаемые по настоящему Договору **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЗДАНИЕ** с момента государственной регистрации перехода права собственности включаются в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», являются общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежат им на праве общей долевой собственности.

1.2. **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЗДАНИЕ** принадлежат Продавцу на праве собственности на основании:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18 декабря 2003 года; Договора об отступном от 27 декабря 2003 года; Акта приема-передачи от 27 декабря 2003 года. Право собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 64 АБ № 347649, выданным 12 июля 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Саратовской области (повторное, взамен свидетельства серия 64 АБ № 241101 выдано 29 марта 2006 года); запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 64-64-28/010/2006-264 от 29 марта 2006 года;

- **ЗДАНИЕ** принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18 декабря 2003 года; Договора об отступном от 27 декабря 2003 года; Акта приема-передачи от 27 декабря 2003 года; Изменения в устав ООО «Торговый дом 2017» от 06 марта 2006 года. Право собственности на **ЗДАНИЕ** подтверждается Свидетельством о

государственной регистрации права Серия 64 АБ № 498181, выданным 05 декабря 2006 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Саратовской области (повторное, взамен свидетельств серия 64 АБ № 241100 выдано 29 марта 2006 года; серия 64 АБ № 347648 выдано 12 июля 2006 года); запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 64-64-28/010/2006-265 от 29 марта 2006 года.

1.3. По согласованию сторон указанные ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ оцениваются и продаются по цене в размере **11 744 163,67 (Одиннадцать миллионов семьсот сорок четыре тысячи сто шестьдесят три и 67/100) рублей** (НДС не облагается в связи с применением УСН), из них:

- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК продается за **806 170,00 (Восемьсот шесть тысяч сто семьдесят и 00/100) рублей**;

- ЗДАНИЕ продается за **10 937 993,67 (Десять миллионов девятьсот тридцать семь тысяч девятьсот девяносто три и 67/100) рублей**.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ никому не проданы, не подарены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением ипотеки ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ, а так же прав аренды на часть ЗДАНИЯ, не обременены, ограничений в пользовании ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ не имеется.

1.5. Продавец обязуется предпринять все необходимые действия по снятию обременения ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ (ипотеки в силу договора) не позднее даты регистрации перехода права собственности по настоящему Договору на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ к Покупателю.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Расчеты между сторонами производятся посредством перечисления Покупателем денежных средств, составляющих цену ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ на банковский счет Продавца № 40702810990190000037, открытый в Саратовском филиале ОАО АКБ «Росбанк».

2.2. Покупатель обязуется перечислить денежные средства, составляющие цену ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента государственной регистрации и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на банковский счет Продавца.

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору и до момента полной оплаты Покупателем указанного имущества **право залога у Продавца на указанные ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ не возникает**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. В день подписания настоящего договора передать Покупателю ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ с подписанием передаточного Акта о передаче ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

Обязанность по передаче ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ Покупателю считается исполненной в момент подписания Сторонами Акта приёма-передачи по текущему Договору. Одновременно с Актом приёма-передачи Продавец передаёт копии документов на отчуждаемое имущество: Свидетельства о государственной регистрации права на отчуждаемое имущество, Технический и кадастровые паспорта на отчуждаемое имущество, подлинные экземпляры договоров со всеми приложениями, изменениями и дополнениями к ним, заключенных в отношении отчуждаемого имущества (договоры аренды, договоры на предоставление коммунальных услуг, по техническому обслуживанию и эксплуатации, иные договоры).

3.1.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обеспечить со своей стороны наличие всех документов, необходимых для проведения государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору, оформленных надлежащим образом в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997

года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.1.3. В определенный Покупателем день и время присутствовать лично или через уполномоченного представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области, с комплектом документов, указанных в п.3.1.2. настоящего Договора.

3.1.4. С даты подписания настоящего договора и до государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору не ухудшать состояния ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ, не сдавать их в аренду, наем, безвозмездное пользование, не совершать действий, направленных на обременение их правами пользования третьих лиц, а также иными имущественными правами третьих лиц.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств от Покупателя.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемые ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по цене, указанной в п.1.3. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. В момент подписания настоящего Договора принять ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ с подписанием соответствующего Акта приема-передачи.

3.3.3. Известить Продавца о дне и времени его присутствия в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области (п.3.1.3. настоящего Договора).

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

4.2. Право собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ.

4.3. Настоящий Договор действует до момента исполнения Покупателем и Продавцом своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.4. Настоящий договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:

- передачи Покупателем Продавцу указанной в договоре денежной суммы;
- передачи Продавцом и принятия Покупателем ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ по передаточному акту.

4.5. Стороны отвечают за виновное неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.6. Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору и к Покупателю может производиться как с личным участием Покупателя и Продавца, так и доверенным лицом, действующим от имени Покупателя и/или Продавца. В случае участия доверенного лица в процедуре государственной регистрации, в дату подписания настоящего Договора Покупатель и/или Продавец выдает на имя доверенного лица, нотариально удостоверенную доверенность на осуществление всех необходимых действий по государственной регистрации и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору.

4.7. Покупатель и Продавец оплачивают все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности и права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

4.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Саратовской области, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

4.9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4.10. Переход права собственности и право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Рентный 2» подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской

3

области.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Торговый дом 2017»**

ИНН 6454048117, КПП 644301001,
ОГРН - 1026403352832
Р/с 40702810990190000037
в Саратовском филиале ОАО АКБ «Росбанк»,
к/с 30101810000000000848,
БИК 046311848
Юр. адрес: 413092, РФ, Саратовская область, г.
Маркс, ул. 5-я Линия, 60.

Директор



/С.В. Пахомов/

Главный бухгалтер

не предусмотрен

МП



**ООО Управляющая компания «Надежное
управление» Д.У. Закрытым пассивным
инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»**

ИНН 7723625776
ОГРН 1077759414281
р/с 40701810220210000003
в АКБ «МБРР» (ОАО) г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232
Юр. адрес: 127106, город Москва, ул.
Гостиничная, дом 10В, строение 1

Генеральный директор



/Н.Г.Савина/

Главный бухгалтер



/Р.Р. Глухова/

Прошито и пронумеровано
4 (четыре) листа (ов)

Л. Савина Н.Г., Генеральный директор
с ООО УК "Надежное управление" (Д.С.У.)



АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Саратовская область, город Маркс, седьмого июля две тысячи десятого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом 2017», зарегистрированное 26 мая 2000 года Администрацией города Саратова за № 011810609, внесенное 03 декабря 2002 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Саратова в ЕГРЮЛ за ОГРН 1026403352832, ИНН 6454048117, КПП 644301001, имеющее юридический адрес: 413090, Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60, в лице Директора Пахомова Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» (Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России «29» апреля 2009 г. за № 1421-94156228), в лице Генерального директора Савиной Натальи Геннадьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые – «Стороны»,

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение ДОГОВОРА № Р2/8к-ПЗП/10-6 КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ составленного 07 июня 2010 года в простой письменной форме (далее Договор), Продавец передает, а Покупатель принимает:

- земельный участок, расположенный по адресу: Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят), площадью 1 422,00 (Одна тысяча четыреста двадцать два и 00/100) кв. метров, кадастровый номер 64:44:09 01 02:0056, расположенный землях населенных пунктов, разрешенное использование /назначение: размещение и эксплуатация производственной базы, (именуемый в дальнейшем ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК);

- часть нежилого здания с переходом, расположенная на указанном ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ по адресу: Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят), имеющая общую площадь 1922,8 (Одна тысяча девятьсот двадцать два и 8/10) кв.м., инвентарный номер 63:226:001:004000220:А:А1:20000, лит.А,А1, назначение нежилое, (именуемая в дальнейшем ЗДАНИЕ).

2. С момента подписания настоящего Акта обязательство Продавца по передаче ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ считаются исполненными.

3. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

4. Расчеты между Сторонами производятся на условиях, установленных указанным договором. Стороны претензий друг к другу не имеют.

5. Настоящий Акт приема-передачи ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Саратовской области, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью
«Торговый дом 2017»

ООО Управляющая компания «Надежное
управление» Д.У. Закрытым пассивным
инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»

ИНН 6454048117, КПП 644301001,
ОГРН - 1026403352832
Р/с 40702810990190000037
в Саратовском филиале ОАО АКБ «Росбанк»,
к/с 30101810000000000848,
БИК 046311848
Юр. адрес: 413092, РФ, Саратовская область, г.
Маркс, ул. 5-я Линия, 60.

ИНН 7723625776
ОГРН 1077759414281
р/с 40701810220210000003
в АКБ «МБРР» (ОАО) г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232
Юр. адрес: 127106, город Москва, ул. Гостиничная,
дом 10В, строение 1.

Директор

/С.В. Пахомов/

мп

Генеральный директор

/Н.Г. Савина/



Прошито, пронумеровано и скреплено
65 листа(ов)
печатью И.А. Олейников
Ген. директор

