

ОТЧЕТ №28/07/18А

Об оценке справедливой стоимости права собственности на: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское».

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата проведения оценки:

23 июля 2018 года

Основание проведения оценки:

Договор № P2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке:

23 июля 2018 года

Москва-2018

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 № 14-Р2-Я-18 от 09.07.2018 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произвел оценку справедливой стоимости права собственности на: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское».

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: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское», по состоянию на 23 июля 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

613 782 000

(Шестьсот тринадцать миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) 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

23 июля 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: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Основания для проведения оценки	Договор № P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.; Приложение № 14-P2-Я-18 от 09.07.2018 г. к договору № P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Имущественные права	Долевая собственность Свидетельство о государственной регистрации права 63-АД 154771 от 02 ноября 2009 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.	613 782 000 (Шестьсот тринадцать миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) рублей
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей (НДС не облагается)	613 782 000 (Шестьсот тринадцать миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) рублей

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.; Приложение № 14-P2-Я-18 от 09.07.2018 г. к договору № P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Объекты оценки	Право собственности на: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028,

	назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»
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	23 июля 2018 года ³
Дата осмотра объекта оценки	10 июля 2018 года
Срок проведения оценки	с 09 июля 2018 года по 25 июля 2018 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №28/07/18А
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.

Таблица 2. Описание земельного участка

Параметр	Значение	Источники информации
<i>Общая информация</i>		

Параметр	Значение	Источники информации
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 63-АД 154771 от 02 ноября 2009 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/) ¹
Вид права	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	63:32:1604003:0028	
Кадастровая стоимость, руб.	7 484 513,33	
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-
Местоположение		
Регион	Самарская область	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АД 154771 от 02 ноября 2009 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Адрес	Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»	
Наличие водоема, лесного массива	есть	http://maps.yandex.ru/; результат визуального осмотра
Транспортная доступность общественным и личным транспортом	Хорошая	
Расстояние от административного центра	15 км. Тольятти	
Характеристика инфраструктуры в районе расположения Объекта оценки	Среднеразвитая	
Физические характеристики		
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 589 797	Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Коммуникации	В 100 м. проходит газовая магистраль, электричество, имеется вода	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Имеются (грунтовая дорога)	Данные визуального осмотра
Износ, устаревания	Не применимо для земельного участка	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не застроенный, не освоенный, не огорожен. Рельеф – ровный, без координат границ. Риск затопления отсутствует.	Данные визуального осмотра

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

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>

Фотографии объекта оценки





3.1 Описание района расположения объекта оценки²

Оцениваемый объект недвижимости расположен в Ставропольском районе Самарской области.

Самарская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Самара.

Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Образована 14 мая 1928 года как Средневожская область. В 1929 году переименована в Средневожский край, в 1935 году — в Куйбышевский край. В период с 5 декабря 1936 года по 25 января 1991 года называлась Куйбышевской областью.

Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении Волги, по обеим её сторонам. Это пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км², что составляет 0,31 % территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток — на 315 км. Самая южная точка области лежит на границе с Казахстаном (51°47' с. ш. и 50°47' в. д.), самая северная — на границе с республикой Татарстан (54°41' с. ш. и 51°23' в. д.). Крайняя западная точка лежит на границе с Ульяновской областью (53°22' с. ш. и 47°55' в. д.), а крайняя восточная — на границе с Оренбургской областью (54°20 с. ш. и 52°35' в. д.).

Самарская область имеет маленький эксклав площадью примерно 30 квадратных километров, находящийся полностью внутри территории Бугурусланского района соседней Оренбургской области. До 2005 года на территории этого эксклава располагался посёлок Дальний, ныне не существующий. Однако поля на территории этого эксклава продолжают использоваться в интересах сельского хозяйства Самарской области. Эксклав административно принадлежит Кинель-Черкасскому району. Чтобы попасть из основной части Самарской области в этот эксклав, приходится проделывать путь примерно 2 км по территории Оренбургской области.

Численность населения области по данным Росстата составляет **3 193 514**^[2] чел. (2018). Плотность населения — **59,62** чел./км² (2018). Городское население — **79,98**^[2] % (2018).

По численности населения область занимает 2-е место в Поволжье и 12-е в России (июль 2010). По плотности населения — это 10-й регион в России (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), а по уровню урбанизации — 11-е место (без учёта автономных округов). По этим двум показателям область лидирует в Поволжье.

Положительный миграционный прирост остаётся единственным элементом, частично замещающим естественную убыль населения. Он формируется за счёт межрегиональной миграции внутри России и миграции со странами ближнего зарубежья. Значительная часть (46,5 %) миграционного прироста между областью и странами СНГ и Балтии приходится на Казахстан (290 человек) и Узбекистан (627 человек).

Пика количества населения область достигла в 1996 году, численность населения тогда составила 3 306 798, суммарный прирост населения на период с 1990-го года до 1996 года составил 70 428 человек. За период депопуляции с 1997-го до 2010-го года суммарная

² По данным сайта <http://www.vsesotki.ru/?words=%EA%E0%EB%E0%F7%E5%E2%E2>

убыль населения составила 135 564 человек. В 2008—2010 депопуляция продолжилась, но заметно снизились её темпы.

Промышленность представлена крупными и средними предприятиями, которых примерно 400, и малыми — их более 4 тысяч. Наибольшее развитие получили машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Машиностроение представлено почти полным набором основных отраслей, среди которых ведущая роль принадлежит автомобильной промышленности. Самара также носит неофициальное название «космической столицы» России: на территории области сосредоточены крупнейшие предприятия отрасли, такие как РКЦ «Прогресс», ПАО «Кузнецов» и др. На долю легковых автомобилей, производимых на ОАО «АВТОВАЗ» в Тольятти приходится более 70 % от всего выпуска автомобилей страны. Удельный вес производства основных нефтепродуктов, таких как бензин автомобильный, дизельное топливо, мазут топочный, составляет 10-12 %.

Коэффициент специализации (душевого производства) по объёму промышленной продукции 1,9 — второй после Якутии среди регионов РФ (без авт. округов), по розничному товарообороту — 1,6 (2-е место после Москвы). По видам промышленной продукции наилучшие среднедушевые коэффициенты по выпуску легковых автомобилей — 34 (второе место среди всех учитываемых видов промышленной продукции по регионам РФ), аммиак синтетический — 10, первичная переработка нефти — 4,2, кирпич строительный — 1,8. Ведущие предприятия топливно-энергетического комплекса Самарской области: Волжская ГЭС в г. Жигулевске (2300 тыс. кВт), крупнейшие тепловые электростанции — Новокуйбышевская и Тольяттинская ТЭЦ (по 250 тыс. кВт каждая). В Самаре находится штаб-квартира «Волжской территориальной генерирующей компании», куда входят все тепловые электростанции области.

Конфигурация дорожной сети проектировалась и строилась в основном в 1960—1980-х годах и имеет характерную для той эпохи ярко выраженную радиальную структуру. Подобная структура в современных условиях недостаточно эффективна из-за увеличения протяжённости маршрутов движения и концентрации транспортных потоков на радиальных направлениях и перегрузки в районах крупных транспортных узлов.

Специалистами разработано теоретическое обоснование строительства современных автодорог по оптимальным направлениям, но о планах осуществления подобного реформирования не известно.

Структура автомобильных перевозок в Самарской области для транспорта отраслей экономики и транспорта общего пользования составляет 79,6 % и 19,6 % соответственно. Отраслевой транспорт характеризуется малым расстоянием перевозок (по России в целом на 40 % меньше, чем автотранспортом общего пользования), однако его вклад в суммарный грузооборот существенно выше. По Самарской области этот показатель составляет 80 %.

По объёмам перевозок транспортом общего пользования Самарская область находится на третьем месте среди регионов Приволжского федерального округа, а по общему объёму — на четвёртом. В области начинается или заканчивается около 185 от общего объёма автомобильных внешнеторговых перевозок Приволжского федерального округа.

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки

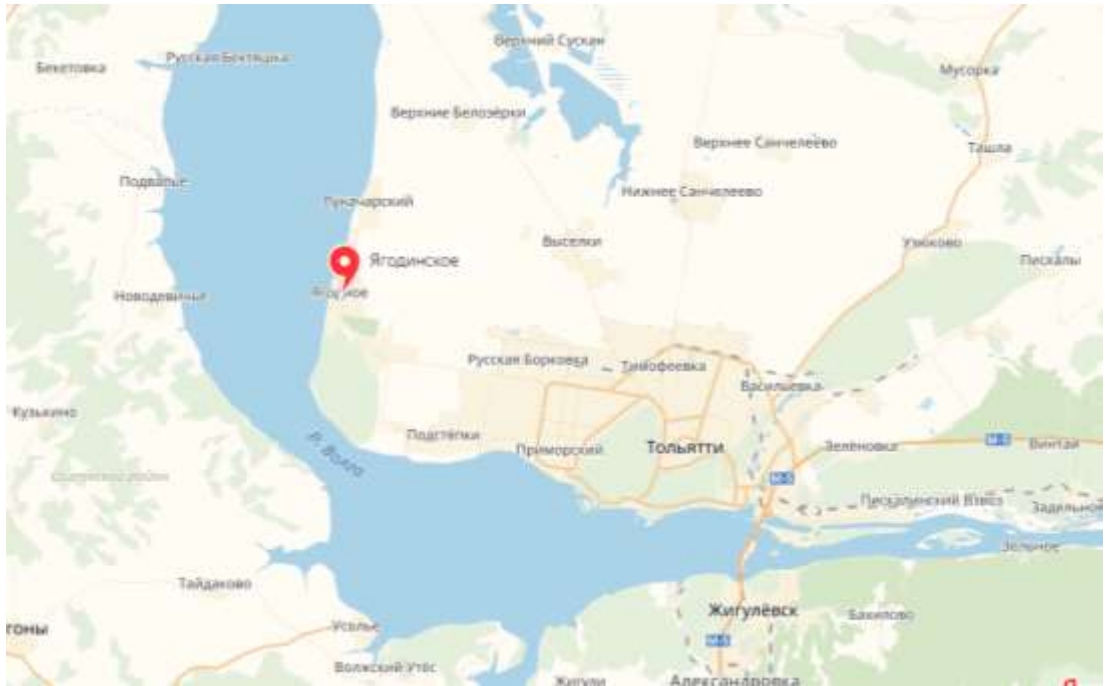
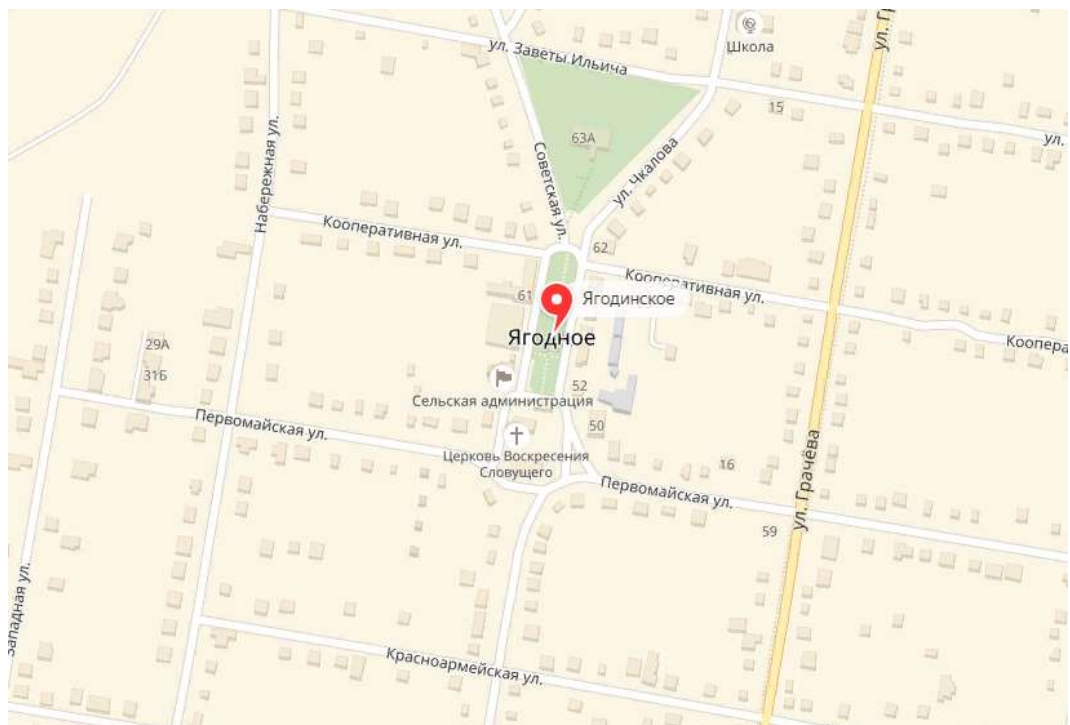
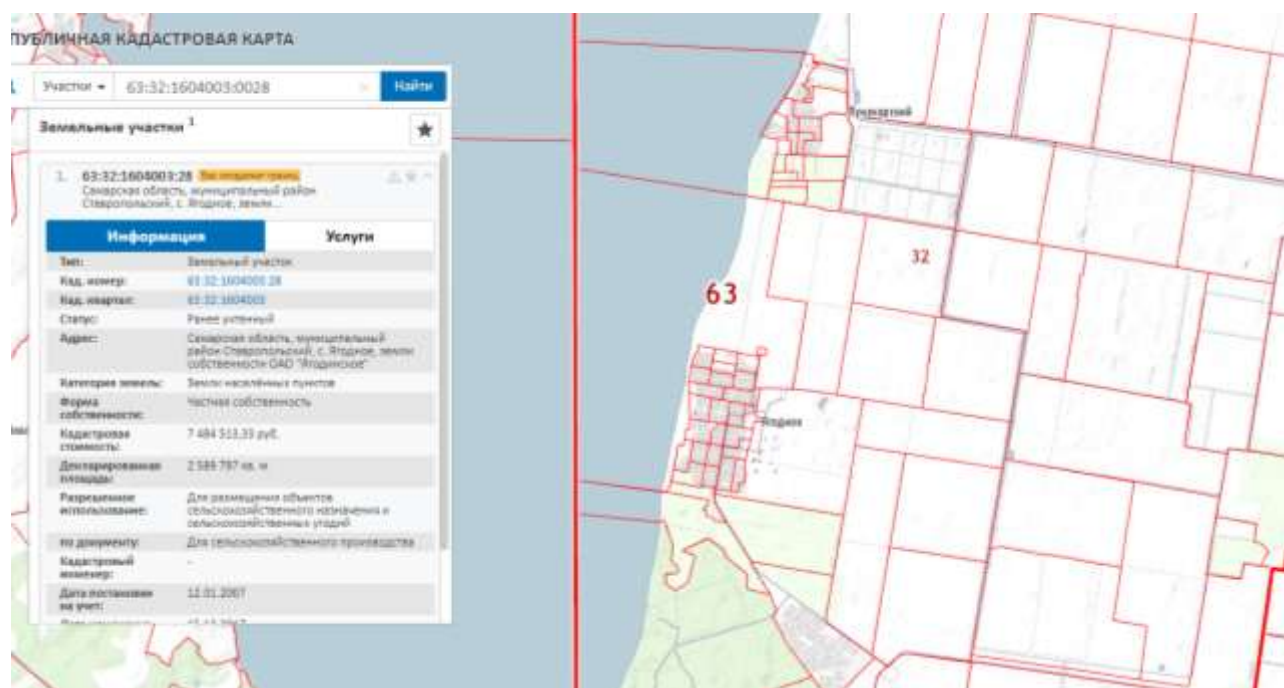


Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки



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	920018.8	117.5	114.4	120.8
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	73232.5	149095.8	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	769530.4	112.6	115.5	115.3
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	71950.2	146518.2	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⁾	29.6	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	70250.8		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.

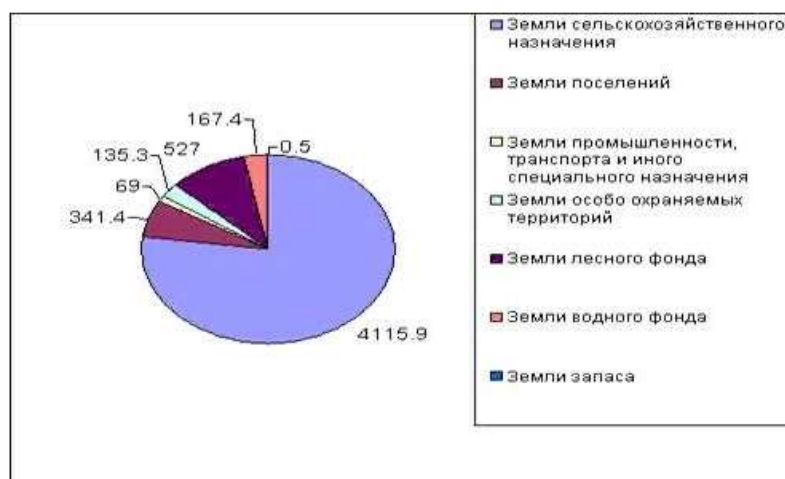
При этом, согласно отчетам Markit по другим странам мира, повышение деловой активности в обрабатывающей промышленности происходило в сентябре 2017 г. практически во всех странах. Так, мировой индекс PMI в обрабатывающей промышленности составил 53,2 п., что опережает значение этого индекса для России. Наиболее высокие значения индекса PMI в обрабатывающей промышленности были отмечены в странах Еврзоны (58,1 п.), Великобритании (55,9 п.) и Канаде (55,0 п.). Среди стран Еврзоны 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 земельных участков в Самарской области.

В общей структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения - 76,84% и земли лесного фонда - 9,84%. На долю земель поселений приходится 6,37%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения - 1,29%, земель особо охраняемых территорий - 2,52%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,13%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Рисунок 4. Распределение земель Самарской области по категориям, тыс. га.



Одним из вечных вопросов потенциального собственника загородной недвижимости является выбор, строить ли дом самим или покупать готовый. У каждой из этих сторон есть свои отрицательные и положительные стороны, увидеть которые позволяют 1. опыт окружения, 2. советы профессионалов.

Первоначально людям, конечно, хочется приобрести готовый дом, и именно с такой просьбой они обращаются в агентство недвижимости. Однако в процессе поиска они нередко принимают решение строить самостоятельно. Это, отмечают специалисты, естественно, поскольку каждый человек пусть даже не очень четко, но все же представляет себе, каким должен быть его дом. А найти такой, кем-то уже построенный, очень трудно, ведь у каждого свои индивидуальные запросы.

Установленный до начала кризиса ценовой диапазон на земельные участки Самары изначально бил все известные рекорды. Большинство крупных компаний приобретали по низким ценам большие партии земельных участков, после чего с помощью рекламы увеличивали их стоимость в несколько раз и таким образом получали неплохую прибыль, увеличивая тем самым уставной капитал своих предприятий. По объективным оценкам специалистов реальная цена таких земельных участков была гораздо ниже.

С началом глобального экономического кризиса, повлиявшего и на отечественный рынок земельных участков, этот факт подтвердился на сто процентов. Оказывается, участки в коттеджных поселках можно было продавать и значительно дешевле. Размер получения

прибыли крупными девелоперскими организациями уменьшился, по меньшей мере, раз в десять.

Последствие кризиса – катастрофическая нехватка финансовых средств, которая не обошла стороной не только мировые рынки, но и рынок земельных участков РФ. Ещё один результат работы кризиса – очень большие, а иногда и непреодолимые трудности в получении кредита в банке. Дефицит наличности стал причиной понижения спроса на участки, а отсутствие денег вынудило большие компании землевладельцев, строящих свою деятельность на деньгах, полученных по кредитам, срочно реализовывать долю активов, и, как правило, это – земли без подрядов. Обзор рынка земельных участков показал, что на сегодняшний день наблюдается уменьшение стоимости земли на фоне того же уменьшения спроса на эту землю.

С начала кризиса стоимость больших земельных участков в пригороде Самары снизилась почти на половину. К слову, те организации, которые в прошлом году говорили о том, что увеличат стоимость реализуемых участков, на самом деле снизили сегодня цены на треть. Больше того, львиная доля продавцов земли оптовыми партиями реализовали деформации категории и вида разрешенного применения доли своих земель. Причем кадастровая цена земли категории земли поселений с разрешенным применением для строительства жилья чуть ли не в сто раз больше кадастровой цены этой же земли в категории участков сельскохозяйственного назначения с разрешенным применением для производства в сельском хозяйстве.

Разумеется, увеличился и размер налогов, которые должны платить владельцы такой земли. Средств на застройку участков нет, и перед владельцами этой земли встал вопрос ребром – платить такие большие налоги либо реализовать эти участки как можно скорее. Анализ рынка земельных участков показал, что больше всего снизилась стоимость тех земель, цена которых изначально была завышена. Речь идет об элитных участках в коттеджных поселках пригорода Самары. На сегодняшний день существуют предложения участков земли с разрешенным применением для дачного строительства, расположенных на расстоянии семидесяти-восемидесяти километров от города, цена которых около трёхсот долларов за сотку.

Иногда, если компании, владеющие землей, очень сильно нуждаются в финансовых средствах, они понижают стоимость даже очень престижных участков, расположенных на расстоянии максимум двадцати километров от города. Например, в десятикилометровой зоне города можно найти участки земли, на которой разрешено вести строительство жилых объектов, которые продают максимум по семь тысяч долларов за сотку.

Как показывает анализ рынка земельных участков, понижение стоимости земли будет длиться до конца кризиса или по меньшей мере до тех пор, пока кризис не остановит своё движение, чтобы уверенно пойти на спад. Сегодня ни один эксперт в области экономики не в состоянии уверенно сказать, когда именно кризис закончится. Сложилась такая ситуация на сегодняшний день, когда желающих приобрести крупные участки земли практически нет. Даже по цене со скидкой в половину всей стоимости. Чтобы как-то всё же реализовать эти большие участки, девелоперы вынуждены межевать их, разделяя на несколько небольших.

В будущем девелоперы хотят продать эти разделенные участки соответственно, по розничной цене (как участки без подряда, с подведенными к ним коммуникациями), в надежде, что в таком товаре непременно найдут интерес покупатели. Для реализации этих планов есть все основания. Вскоре рынок земельных участков украсят несколько таких проектов, а с приближением лета их будет ещё больше. Обзор рынка земельных участков подтверждает тот факт, что такие предложения, как земельный участок размером десять-двадцать соток, расположенный на территории с утвержденным проектом планировки, с подведенными коммуникациями и дорогами, будут весьма востребованы, по крайней мере, в первое время их появления.

Чем больше будет таких предложений, тем соответственно меньше будет желающих приобрести такие участки, а значит, покупатель будет иметь возможность останавливать свой выбор на самых лучших предложениях по видовым характеристикам, по удаленности от города, по планировке территории, по качеству подведенных коммуникаций и дорог, по наименьшей цене.

Дальние дачи доступны среднему классу. Основные причины для этого - любовь к выходным в тишине и на природе или просто недостаток средств на покупку коттеджа ближе к черте города. Самарские специалисты определяют также отдельную категорию покупателей - это заботливые дети, которые приобретают дальние дачи для своих пожилых родителей. Разумеется, у каждой категории при выборе загородной недвижимости свои предпочтения. Если говорить об эконом-классе, то требования к таким поселкам невысокие, ограниченные финансовыми соображениями. Чаще всего покупатель выбирает из того, что уже имеется в наличии. В основном требования к дому и поселку сводятся к участку больше 10 соток, дом площадью 100-200 кв. м, рядом желательно наличие таких природных объектов, как водоем и лес. К средним параметрам "дальней дачи" относятся деревянные дома в классическом стиле, а в качестве объектов инфраструктуры - охрану, гостевой паркинг, службу эксплуатации, магазин, кафе, детские площадки. Для дальних дач бизнес-класса требования закономерно возрастают: участок от 20 соток, хорошая развлекательная инфраструктура (не нарушающая при этом желанного уединения), выдающиеся видовые, ландшафтные характеристики. Как говорят столичные специалисты рынка недвижимости, чем более дикое место, тем лучше. Инфраструктура в окрестностях не очень важна. Необходимый минимум - это детские площадки, общественные зоны и, если место у воды, оборудованные пляжи, места для рыбалки. Большое преимущество для поселка является его расположение вблизи большой воды, рядом с охотничьими или рыболовными хозяйствами и центрами активного отдыха (горнолыжные склоны и т.д.).

Таблица 4. Выборка стоимости кв. м. земель населенных пунктов

Источник информации	Адрес	Площадь з.у., кв. м	Стоимость з.у., руб.	Стоимость кв. м з.у. руб.	Вид собственности	Категория и вид разрешенного использования	Коммуникации
https://samara.rian.ru/sale/suburban/174100397/	Самарская область, Жигулевск, Морквашинская ул., 1Б	28 000	11 000 000	393	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://samara.rian.ru/sale/suburban/167629345/	Самарская область, Кинель, Советская ул.	13 000	4 800 000	369	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://samara.rian.ru/sale/suburban/190087524/	Самарская область, Волжский район, Яицкое жилой район	47 500	34 500 000	726	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://samara.rian.ru/sale/suburban/164936825/	Самарская область, Волжский район, Смышляевка пгт, ул. Механиков	10 000	5 500 000	550	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://samara.rian.ru/sale/suburban/170160647/	Самарская область, Волжский район, Лопатино село	13 000	6 300 000	485	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://samara.rian.ru/sale/suburban/190086572/	Самарская область, Красноярский район, Волжский пгт, Лесная ул.	170 000	85 000 000	500	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://www.avito.ru/kinel/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promyshlennaya_d.4g_omnaznacheniya	Самарская область, Кинель, ул. Промышленная, д. 4г	22 000	4 600 000	209	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка

Источник информации	Адрес	Площадь з.у., кв. м	Стоимость з.у., руб.	Стоимость кв. м з.у. руб.	Вид собственности	Категория и вид разрешенного использования	Коммуникации
_771768883							
https://www.avito.ru/samara/ze_melnye_uchastki/uchastok_100_ga_promnaznacheniya_1437400680	Самарская область, Волжский район	10 000	6 552 000	655	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://www.avito.ru/tolyatti/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1326825010	Самарская область, Тольятти, Самарская область, Ставропольский район, село Зелёновка, Полевая улица, 29А	100 000	149 000 000	1 490	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://www.avito.ru/samara/ze_melnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_promnaznacheniya_168036116	Самарская обл., Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино	45 000	22 000 000	489	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка
https://www.avito.ru/tolyatti/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promnaznacheniya_1022814521	Самарская область, Тольятти, Окраинная 14	22 000	12 000 000	545	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	КТП и ГРП на территории. Имеется железнодорожная ветка
https://www.avito.ru/novosemeykino/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.88_ga_promnaznacheniya_1152149236	Самарская область, Новосемейкино, ул. Промышленное шоссе	28 800	13 000 000	451	Право собственности	Земли населенных пунктов для промышленного производства	По границе участка

По данным выше предоставленной выборки земель населенных пунктов, расположенных в Самарской области, интервал стоимости кв. м земли, составляет от 209 до 1 490 руб. без учета корректировки на торг.

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: Земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства.

5.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом совокупного устаревания, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Затратный подход часто применяется в тех случаях, когда оценка объекта другими подходами осложнена или результаты оценки будут искажены.

Таким образом, затратный подход при оценке земельного участка не применялся.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

В данном случае Оценщику удалось получить информацию о выставленных на продажу объектах - аналогах недвижимости (земельных участков), представленных к оценке, что дает возможность применить сравнительный подход при оценке данных объектов недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставку капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Для применения доходного подхода к объектам оценки требуется прогнозировать множество различных параметров, таких как стоимость будущих домов, темп продаж, ставку капитализации, ставку дисконтирования -это приводит к субъективности расчета, что в свою очередь приводит к значительной погрешности. **Ввиду того, что объект оценивается под залог, Оценщик счел возможным не использовать доходный подход в рамках настоящей оценки.**

Исходя из этих условий, Оценщиком было принято решение об оценке объекта оценки сравнительным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объектов оценки и учитывать все факторы, влияющие на стоимость.

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. Рыночная 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, расположенных в Ставропольском районе Самарской области. В результате выбрано 3 предложения о продаже земельных участков. Подобранные объекты-аналоги расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В качестве единицы сравнения земельного участка выбрана цена 1 кв. м.

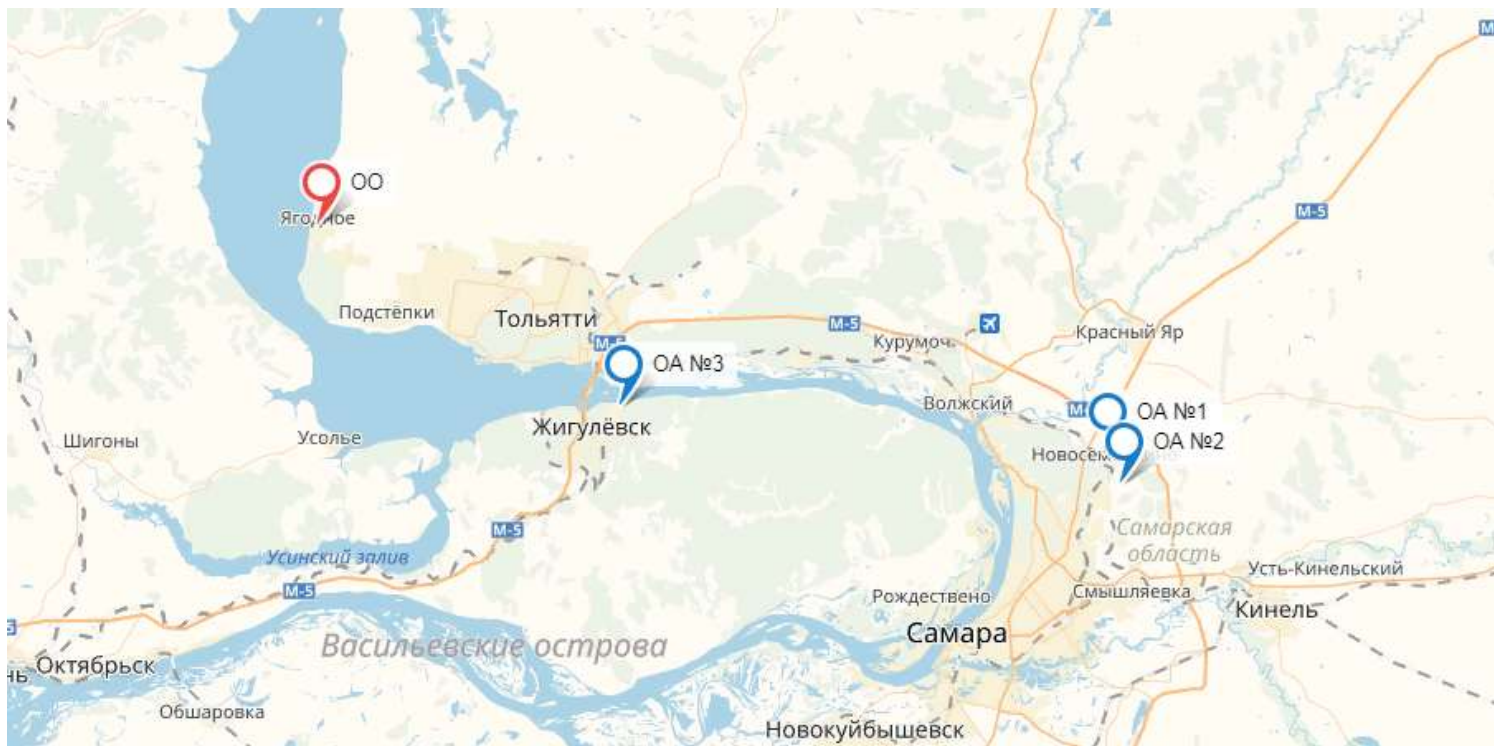
6.1 Расчет справедливой стоимости земельного участка - земель населенных.

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

Таблица 5. Описание аналогов земельного участка

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Самарская область, Красноярский район, поселок городского типа Новосемейкино	Самарская область, Новосемейкино, ул. Промышленное шоссе	Самарская область, Жигулевск, Морквашинская ул., 1Б
Общая площадь земельного участка, кв. м	45 000	28 800	28 000
Назначение, разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов для промышленного назначения	Земли населенных пунктов для промышленного назначения	Земли населенных пунктов для промышленного назначения
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Дата выставления на торги/Дата продажи	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются
Наличие железнодорожной ветки	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость земельного участка, руб.	22 000 000	13 000 000	11 000 000
Стоимость, руб./сотку	48 889	45 139	39 286
Стоимость, руб./кв. м	489	451	393
Источник информации	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_promnaznacheniya_168036116	https://www.avito.ru/novosemeykino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.88_ga_promnaznacheniya_1152149236	https://samara.cian.ru/sale/suburban/174100397/

Карта объектов-аналогов



6.2 Внесение корректировок в цены аналогов земельного участка

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 Московском регионе на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке достаточно предложений объектов аналогичных объекту оценки - земельных участков МЖС назначения больших площадей.

Корректировка вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 279 таблица 77). Оценщик принял решение определить величину корректировки по данным справочника, в отношении рассматриваемых на рынке объектов-аналогов использовалось среднее значение расширенного диапазона активного рынка, которое составляет -10,0%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

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.

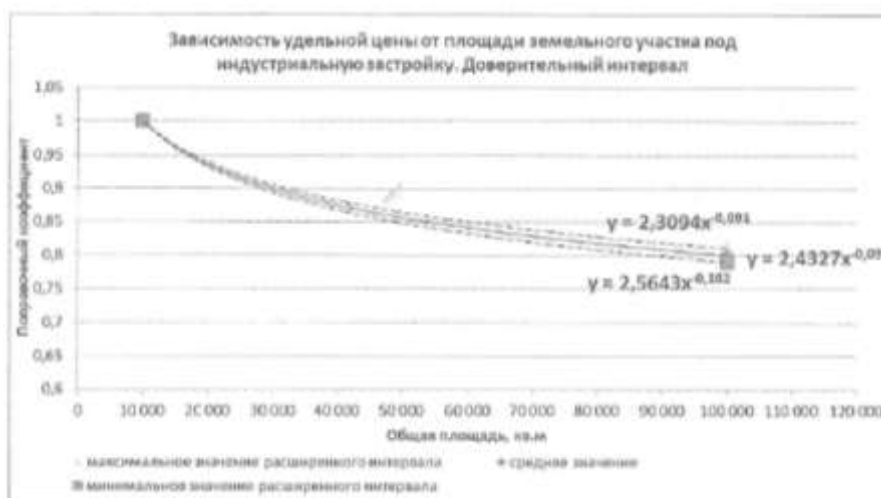
В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения находятся в одном районе. Корректировка не вводится.

Корректировка на площадь.

По данным "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за авторством Лейфера Л.А за 2016 г. стр. 176 таблица 52.

		Земельные участки под индустриальную застройку				
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
Объект-оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	>10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Объект оценки и все объекты-аналоги не сопоставимы по площади, в связи с этим требуется внесение корректировки. Корректировка вводилась на основании данных, представленных в «Справочник оценщика недвижимости – 2016 г. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.



В данном случае, вводится корректировка по формуле $Y = 2,4327 * x^{-0,097}$.

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь	2 589 797	45 000	28 800	28 000
Зависимость арендной ставки от площади	0,5808	0,8605	0,8985	0,9010
Корректировка на площадь		-32,50%	-35,36%	-35,54%

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Корректировка на наличие железнодорожной ветки предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями по данному параметру объекта оценки и аналогов. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1, №2 имеют ж/д пути и несопоставимы с объектом оценки, требуется внесение корректировки. Вводится корректировка для объектов-аналогов №1, №2 в размере $(1/1,16-1)*100=-13,8\%$.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,17

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:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum_1^n B}, \text{ где}$$

Ст – откорректированная стоимость по аналогу;

Вт – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum_1^n B$ - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Таблица 6. Расчет справедливой стоимости земельного участка для индивидуального жилищного строительства, сравнительным подходом.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		489	451	393
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание корректировки	Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		489	451	393
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		489	451	393
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		489	451	393
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В процессе торгов было выявлено, что продавцы всех объектов-аналогов готовы уступить от заявленной стоимости. Корректировка вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 279 таблица 77). Оценщик принял решение определить величину корректировки по данным справочника, в отношении рассматриваемых на рынке объектов-аналогов использовалось среднее значение диапазона активного рынка, в размере -10,0%.			
Величина корректировки, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		440	406	354
Дата выставления на торги/Дата продажи		июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.
Описание корректировки	Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		440	406	354

41 Номер отчета: 28/07/18А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Местоположение	Самарская область, Ставропольский район, село Ягодное	Самарская область, Красноярский район, поселок городского типа Новосемейкино	Самарская область, Новосемейкино, ул Промышленное шоссе	Самарская область, Жигулевск, Морквашинская ул., 1Б
Описание корректировки	Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Отличие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки компенсируется вводимыми корректировками. В данном случае Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения. Корректировка не вводилась.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		440	406	354
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 589 797	45 000	28 800	28 000
Описание корректировки	Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по площади. Вводится корректировка.			
Величина корректировки, %		-32,5%	-35,4%	-35,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		297	263	228
Наличие железнодорожной ветки	Нет	Имеется	Имеется	Имеется
Описание корректировки	Корректировка на наличие ж/д ветки предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями по данному параметру объекта оценки и аналогов. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1, №2 не сопоставимы имеют ж/д пути. Вводится корректировка для объектов-аналогов №1, №2 в размере $(1/1,16-1)*100=-13,8\%$.			
Величина корректировки, %		-13,8%	-13,8%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		256	226	228
Назначение земельного участка	Земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства	Земли населенных пунктов для промышленного назначения	Земли населенных пунктов для промышленного назначения	Земли населенных пунктов для промышленного назначения
Описание корректировки	В данном случае, категория и вид разрешенного использования земельных участков объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не вводится			
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		256	226	228
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Описание корректировки	Подъездные пути у всех объектов аналогов и объекта оценки в наличии. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		256	226	228
Коэффициент вариации	7,0%			
Среднеарифметическое значение 1 кв. м, руб.	237			

42 Номер отчета: 28/07/18А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Суммарные корректировки, %		-42,50%	-45,36%	-45,54%
Суммарные корректировки по модулю, %		42,50%	45,36%	45,54%
Промежуточный показатель		0,681	0,660	0,659
Весовые коэффициенты		34,07%	33,00%	32,93%
Цена с учетом удельного веса, руб.		87	75	75
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	237			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб.	613 781 889			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, с учетом округления, руб.	613 782 000			

43 Номер отчета: 28/07/18А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 23 июля 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

613 782 000

(Шестьсот тринадцать миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) 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 земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,0 кв. м.	Не применялся	-	613 782 000	1,0	Не применялся	-	613 782 000
ИТОГО:							613 782 000

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское», по состоянию на 23 июля 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

613 782 000

(Шестьсот тринадцать миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

8 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское», по состоянию на 23 июля 2018 года, (ИДС не облагается), округленно составляет:

613 782 000

(Шестьсот тринадцать миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) 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

23 июля 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).

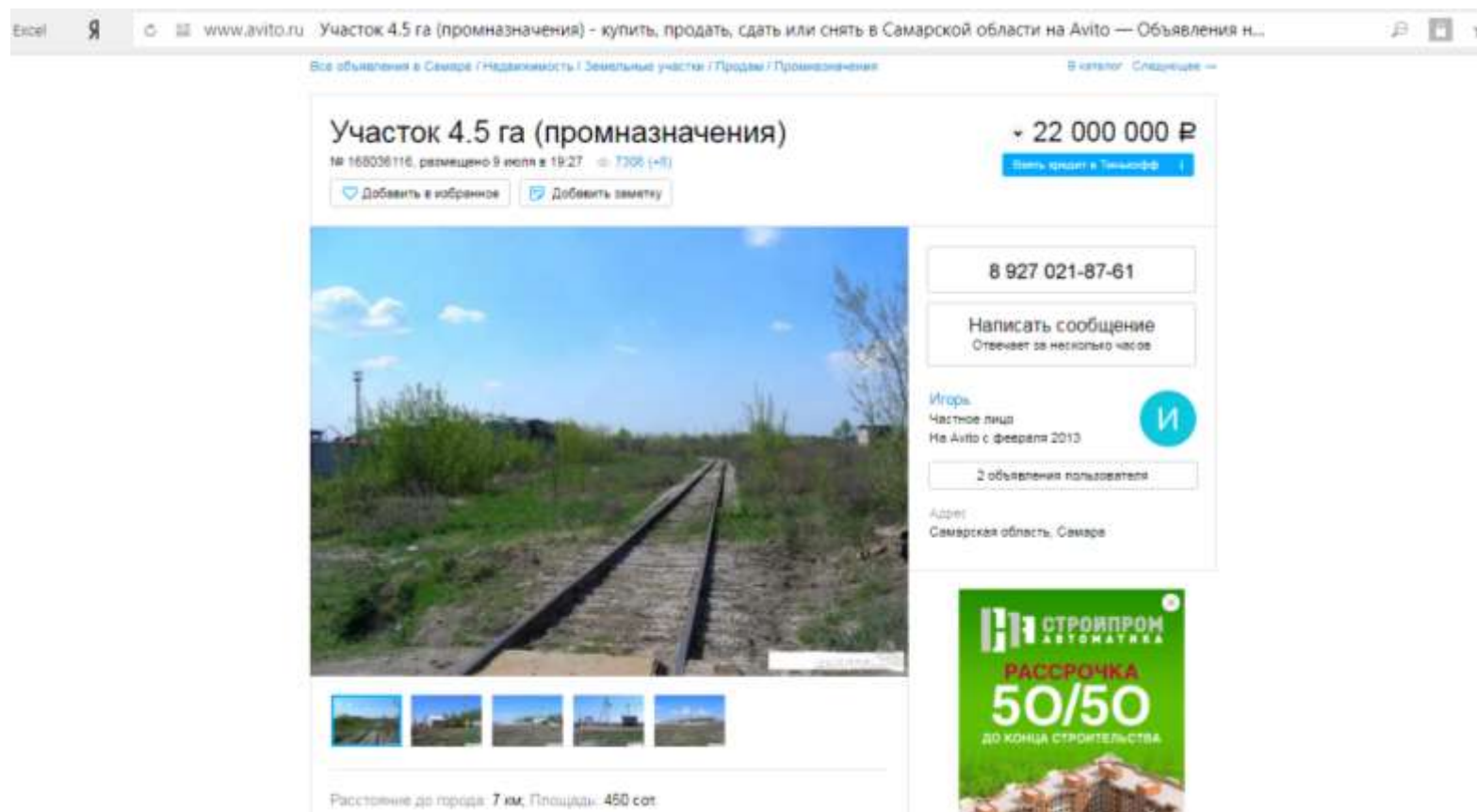
Книги, справочные и периодические издания.

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 2016 г. под ред. Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
13. 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 земельных участков

Аналог №1 https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_promnaznacheniya_168036116



Участок 4.5 га (промназначения) 22 000 000 ₽

Игорь 8 927 021-87-61 Написать сообщение



Расстояние до города: 7 км; Площадь: 450 сот.

Продается участок земли 4.5 Га, рядом с Ж/Д веткой, под производство и складирование, металлобазу. Расположен: Красноярский район Самарской области, поселок городского типа Новосемейкино.
Тип недвижимости: Коммерческая
Тип объекта: Земля; Производство; База
Регион: Самарская обл.
Город (населенный пункт): Самара
Район: Красноярский район
Часть города, удаление от города: От участка 4 км и 6. минут - до п.г.т. Новосемейкино и 20 км. и 20 минут - до Самары по Московскому шоссе, 3км до обводной дороги (Москва, Уфа, Бугуруслан, Самара юг)
4,5 Га - площадь реализуемого земельного участка.
Наличие документов на объект
Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок.
Разрешенное использование
Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения.

Электроснабжение

На территории участка установлен и подключен трансформатор общей мощностью 400 кВт. Мощности выкуплены.

Холодное водоснабжение

Есть возможность провести от соседней базы. 400м

Отопление

Паровое отопление есть возможность провести от соседнего предприятия.



Снять коттедж на выходные недорого! ▾

4коттеджа.рф



Яндекс Директ

ЖК «Дипломат» в Ялте у моря ▾

diplomat-yahta.ru

Участок 4.5 га (промназначения) 22 000 000 ₽

Игорь 8 927 021-87-61 Написать сообщение

Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок.
Разрешенное использование
Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения.

Электроснабжение

На территории участка установлен и подключен трансформатор общей мощностью 400 кВт. Мощности выкуплены.

Холодное водоснабжение

Есть возможность провести от соседней базы. 400м

Отопление

Паровое отопление есть возможность провести от соседнего предприятия. 600м

Наличие железнодорожной ветки

Рядом с участком проходит действующая железнодорожная ветка.

Возможно заведение на территорию базы.

Земля промышленного назначения на продажу расположена в 5 минутах езды от поселка городского типа Новосемейкино, Красноярского района, Самарской области.

Продающийся участок земли со всех сторон окружен действующими производственными предприятиями. Ранее использовался в качестве металлобазы.

На участке есть ангар, будка охраны, небольшое офисное здание.

Коммерческие условия

Общая Стоимость / Ставка: 46 000 000 руб. (хороший торг)

50% стоимости участка (23 млн. руб.) может быть оплачено по безналичному расчету, оставшаяся часть может быть оплачена материалом - трубами или металлопрокатом



Яндекс Директ

ЖК «Дипломат» в Ялте у моря

diplomat-yahta.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте

Яндекс Директ

Аналог №2 https://www.avito.ru/novosemeykino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.88_ga_promnaznacheniya_1152149236

Участок 2.88 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Самарской области на Avito — Объявления на с...

Все объявления в Новомосейкино / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Участок 2.88 га (промназначения)

№ 1152149236, размещено 8 июля в 17:42 • 1075 (+9)

Взять кредит в Тинькофф

Добавить в избранное Добавить заметку

8 917 018-08-34

Написать сообщение

Юрий
Частное лицо
На Avito с сентября 2017

Адрес:
Самарская область, Новомосейкино, ул
Промышленное шоссе

РЕЗИДЕНЦИЯ
НА ВСЕВОЛОЖСКОМ
М «Кропоткинская»



Участок 2.88 га (промназначения) 13 000 000 ₽

Юрий

8 917 018-08-34

Написать сообщение

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 288 сот.

Адрес: Самарская область, Новосемейкино, ул Промышленное шоссе

Скрыть карту



Предлагаем к продаже Земельный участок общей площадью 2,88 Гектар промышленного назначения – под складские помещения и производственные объекты, расположенный в пгт. Новосемейкино.
Отличные подъездные пути – асфальтовая дорога вдоль участка.
По границе участка проходит ж/д тупик.
До трассы М5 (Москва – Челябинск) 7 км.
Великолепно подходит для строительства крупного промышленного объекта, логистического комплекса и т.д.



Дачные домики от 116 600 рублей

domapolesye.rf



Яндекс Директ

Двухкомнатные квартиры с отделкой

skolkovskiy.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналог №3 <https://samara.cian.ru/sale/suburban/174100397/>

el Я samara.cian.ru Продам участок Самарская область, Морквашинская улица 15 - база ЦИАН, объявление №174100397

Участок, 280 сот.

Самарская область, Жигулевск, Морквашинская ул., 15 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

Площадь
280 сот.

Статус земли
Земля промышленного назначения

Земельный участок общей площадью 28 068 кв. м. Отлично подойдет под строительство базы отдыха. Объект расположен на живописном участке, на берегу Волги у подножья "Лысой горы", все документы в порядке. Торг уместен.

11 000 000 ₽ 39 286 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 917 824-09-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 15444699

Яндекс.Директ

СТАРТ ПРОДАЖ
новостройки

5,4
млн

Проектная декларация на ре...

Купить квартиру студию

Квартиры с предчистовой отделкой! 2 мин до м.Речной Вокзал. Скидка в июле до 3 млн ₽!

[Узнать больше](#) [jk-festivalpark.ru](#)

12 Приложение II – документы Оценщиков



		ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/10001/8 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
г. Москва		28 января 2018 г.	
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика 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 порядке, установленный настоящим Договором, сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключается в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2015), (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимостноименные стороны по настоящему Договору права и обязанности, а также условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшие настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115160, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, ИНН 77/0305834, ОГРН 770201004 ул. 40/0181090130000000 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30/018109000000000000, дата 04.05.2015		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Агентство оценки и аудита» 709029, Москва, ул. Большая Каширская 40, офис 002/1 ИНН 77/0305834		
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 января 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определяется 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 убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ВНЕСЕНО	Премия не уплачена (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 уплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний действует до срока прекращения его действия по дню, следующему за последним днем срока оплаты премии. Без нарушения Страхователь уведомляет 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 уплаты страховой премии в сумме, меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) 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 приложении к Договору.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования является не противоречащая 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 привлечением к нему третьих лиц (исков, претензий), а возмещением вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого возмещается по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого происходит страхование. По настоящему Договору охватом, на которые осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются: предъявление Страхователем претензий (исков, требований) к возмещению вреда, причиненного третьими лицами (Выгодоприобретателям) 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: - претензии (иски, требования) к возмещению вреда причиня Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или истующие в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (оба даты включительно); - является частью правовой предпринятой сделки между действующим / бездействующим Страхователем при осуществлении Застрахованной деятельности, и в которой к возмещению вреда предъявлена претензия; - требование к возмещению вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 01 января 2018 г. по 31 июля 2018 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х сроков лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.1.2 Правил страхования, предусмотренное разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, а также возмещение		

	Страхование существует, выплата страхового возмещения, Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением к нему третьих лиц (исков, претензий); а возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы подтверждены письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы признаны с целью отклонить требование (иск, претензия) к возмещению вреда или сумму ущерба возмещения.						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление и определение объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаны оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 26.07.1998 г. № 125-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и компаниями и должностными, выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не производится (не распространено) на требования, претензии, иски в возмещение вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному возмещению обязанности и степени виновности Страхователя, введя по введению в судебный процесс дел по предположительным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с привлечением к нему третьих лиц (исков, претензий); а возмещением 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 (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения действия или изменения условий страхования, а также при прекращении страхования претензии (иски) третьими лицами в трехдневный срок с момента вступления в силу события Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: volod@alpha.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115160, г. Москва, ул. Щаболова д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии со сроком, указанным в настоящем Договоре.						
	<table><tr><td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr><tr><td>до 50 000 000</td><td>3 (три)</td></tr><tr><td>от 50 000 001 до 200 000 000</td><td>12 (двенадцать)</td></tr></table> Сумма 200 000 000 руб. и в порядке выплаты, согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Сопроводительном акте о размерах выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, по в котором указан не более 30 (тридцать) дней. 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. Место, происшествие и действия сторон указаны в Правилах страхования. Российская Федерация	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	до 50 000 000	3 (три)	от 50 000 001 до 200 000 000	12 (двенадцать)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
до 50 000 000	3 (три)						
от 50 000 001 до 200 000 000	12 (двенадцать)						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.						
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двах) 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 оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика 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 Карпачевского Юрия Игоревича, действующего на основании доверенности №049516 от 28 декабря 2014 г.						

Ист. Токмак В.В.

Номер отчета: 28/07/18А

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, Тетеринский пер., д.16, пом.5
Почтовый адрес: 109004, Москва, Тетеринский пер., д.16
Тел. (495) 989-23-59, (495) 915-06-76
ИНН/КПП 7702372098/770901001 ОГРН 1097799945520
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 от 26 марта 2018 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 2018 г. № 56

Директор А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 26 марта 2021 г.



Общество с ограниченной ответственностью
“Центральное Страховое Общество”
111906, Московская область, г. Мытищи, Варшавский пр. д. стр. 7, тел.: +7 495 249-4111, e-mail: info@cs-oo.ru, www.cs-oo.ru
ИНН 50/04/055 ОГРН 104500711184 Свидетельство ОГРН-РБ 1318-00-0127-1-04-00-1377-00-001177

№ 77/00-00-00128/17
Дата подписания 29.09.2017 г.
Место подписания г. Мытищи

ПОЛИС
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») в Правила страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).

СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)
СТРАХОВАТЕЛЬ	Галакина Марина Витальевна (паспорт 7010. 252132, выдан Отделением в Привокзальном районе отдела УФМС России по Тульской области в г. Туле 13.02.2011), код подразделения 718-004, адрес регистрации: г. Тула, ул. Волоховская, дом 8, корп. 2 кв. 6; дата рождения 18.01.1966 г.)
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с Правилами страхования является наступивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действенным (бездоговорным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА По договору и в целом	30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)
ФРАНШИЗА	нет
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ Порядок уплаты страховой премии. Страховая премия поступила	10 500,00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) Оплата до 29.09.2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 0 6 3 0 2 0 1 7 по 0 5 1 0 2 0 1 8
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЯ (включитесь несомненной частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.); 2. Заявление на страхование

Страхователь с Правилами ознакомлен и получил, ознакомившись с Правилами страхования, удостоверяет, что он является подписавшим страховую сумму и несет ответственность за соблюдение условий страхования, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждая достоверность и полную достоверность сведений.

Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (111906, Московская область, г. Мытищи, Варшавский пр. д. стр. 7) на обработку, а также на использование, передачу третьим лицам, в том числе автоматизированную, любых персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре страхования ответственности оценщика, прилагаемом к Полису и соответствующий требованиям части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных») на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре страхования ответственности оценщика, прилагаемом к настоящему документу). Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации при этом своих прав на осуществление любых действий (сообщения действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь, сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу (в том числе раскрытие) по поручению Страхователя, использование по 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных, как известны и понятны.

СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Назначение управляющего делами ООО «ЦСО» г. Мытищи, 11.12.2016 г. на основании Доверенности № 2016-0001-25 от 11.12.2016 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ Галакина М.В.
---	--

Номер отчета: 28/07/18А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

13 Приложение I – документы Заказчика



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Самарской области

Дата выдачи 02 ноября 2009 года

Документы-основания Договор купли-продажи земельного участка № 14/01-ПЗУ от 14.08.2009 г.

Субъект (субъекты) права Владелец инвестиционных паев
Закрытого паевого инвестиционного
реинтального фонда "Рентный 2" под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания "Надежное управление",
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 ЕДИНОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ,
СОСТОЯЩЕЕ ИЗ 28 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
Назначение: Земли населенных пунктов
Площадь: 2589797.00 кв.м
Адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н,
с.Ягодное земли собственности ОАО "Ягодновское"

Кадастровый (или условный) номер
63:32:1604003:0028

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 02 ноября 2009 года
сделана запись регистрации 63-63-32/095/2009-084

Государственный регистратор В.Н. Васильев



63-АД 154771



Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 63 листа(ов)
Ген. директор /В. А. Олейников

