ООО «Агентство оценки и аудита»
109029, Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, оф. 002
+7 499 709 83 53; http://www. agentocenka.ru

ОТЧЕТ №34/08/19А

Об оценке справедливой стоимости права собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:004000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60.

Заказчик:

ООО УК “Надежное управление”

Д.У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2”

Исполнитель:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата проведения оценки:

18 августа 2019 года

Основание проведения оценки:

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

Дата составления отчета об оценке:

19 августа 2019 года

Москва-2019

19 августа 2019 года

Заключение о стоимости

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита» на основании договора № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложения № 47-Р2/8к-19 от 16.08.2019 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произвел оценку справедливой стоимости права собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:004000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60.

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:004000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу:

Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, по состоянию на 18 августа 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в т.ч.

- земельный участок – 586 000 рублей

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки и аудита» **Олейников В.А.**

Оценщик **Газина Н.А.**

19 августа 2019 г.

Оглавление

1.1	Основные факты и выводы	5
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	9
1.4	Допущения и ограничительные условия	10
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1	ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОНЯТИЯ	12
2	ОПИСАНИЕ И СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1	Описание района расположения объекта оценки	17
3	АНАЛИЗ РЫНКА	19
3.1	Макроэкономический обзор	19
3.2	Обзор рынка недвижимости в г. Маркс.	30
4	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	31
4.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
4.2	Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки	32
Обзор подходов к оценке.		32
5	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
5.1	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	36
5.2	Внесение корректировок в цены аналогов	38
8.	Анализ экономических характеристик объекта	41
6	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	44
7	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.	45
8	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.	46
9	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.	47
10	ПРИЛОЖЕНИЕ I – ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	48
11	ПРИЛОЖЕНИЕ II – ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ	52
12	ПРИЛОЖЕНИЕ I – ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	59

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки	право собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:004000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Основания для проведения оценки	Договор № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.; Приложение № 37-47-Р2/8к-19 от 16.08.2019 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Имущественные права	Общая Долевая собственность Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ 813626 от 08 августа 2010 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Наличие у объекта оценки обременений	Доверительное управление Не учитывается в рамках настоящего отчета
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	**2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в т.ч. - земельный участок – 586 000 рублей**
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей (НДС не облагается)	**2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в т.ч. - земельный участок – 586 000 рублей**

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.; Приложение № 47-Р2/8к-19 от 16.08.2019 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015г.

Объекты оценки	право собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:004000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60
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	18 августа 2019 года
Дата осмотра объекта оценки	18 августа 2019 года
Срок проведения оценки	с 16 августа 2019 года по 19 августа 2019 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №34/08/19А
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 производили 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
ОРГН, дата присвоения	ОГРН: 1077759414281, дата присвоения 24 августа 2007 г.
Реквизиты	р/с 40701 810 5 2021 0000004 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Ген. Директор А.Л. Гаврилов

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

Оценщик	
Оценщик	Макарова (Газина) Наталья Александровна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" №ПП №984744, выдан 26.09.2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров», номер в реестре 1548 от 18.03.2009 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис № 0991R/776/10005/19 от 01.03.2019 г, действителен с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Контактный номер телефона	+7(499) 709-83-53
Почтовый адрес	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
Адрес электронной почты	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»
ОРГН, дата присвоения	1107746294150, дата присвоения «16» апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщика	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
ИНН/КПП	7706735560/70601001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис № 0991R/776/10003/19 от 22.01.2019 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 10 000 000 рублей. Период страхования: с 22 января 2019 г. по 21 января 2020г.

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 несут 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 несут 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).

1 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 данных 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.

2 Описание и состав объекта оценки

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

Объектом оценки является право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60.

Характеристики оцениваемой части нежилого здания с переходом представлены в Таблице:

Наименование показателя	Назначение здания
Тип здания	Административное
Функциональное назначение	Офисно-торговое
Площадь застройки, кв. м.	483,1

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

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

Параметр	Значение	Источники информации
Общая информация		
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776	Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ 813627 от 18 августа 2010 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)[1]
Вид права	Общая долевая собственность	
Объект права	Земельный участок	
Категория	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Доверительное управление	
Кадастровый (или условный) номер	64:44:090102:0056	
Кадастровая стоимость, руб.	210 242,7	
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-
Местоположение		
Регион	Саратовская область	Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ 813627 от 18 августа 2010 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Адрес	Саратовская область, г Маркс, линия 5-я, д 60	
Наличие водоема, лесного массива	Нет	http://maps.yandex.ru/; результат визуального осмотра

[1] Источник информации: *https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=63%3A32%3A1604003%3A0028&type=1&app=search&opened=1*

Параметр	Значение	Источники информации
Транспортная доступность общественным и личным транспортом	Хорошая	
Расстояние от административного центра города	1,5 км. До центра г. Маркс	
Характеристика инфраструктуры в районе расположения Объекта оценки	Среднеразвитая	
Физические характеристики		
Общая площадь земельного участка, кв. м	1422	Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Коммуникации	В 100 м. проходит электричество, имеется вода	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Имеются (асфальтная дорога)	Данные визуального осмотра
Износ, устаревания	Не применимо для земельного участка	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	застроенный, огорожен. Рельеф – ровный, без координат границ. Риск затопления отсутствует.	

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Фотографии объекта оценки

2.1 Описание района расположения объекта оценки[2]

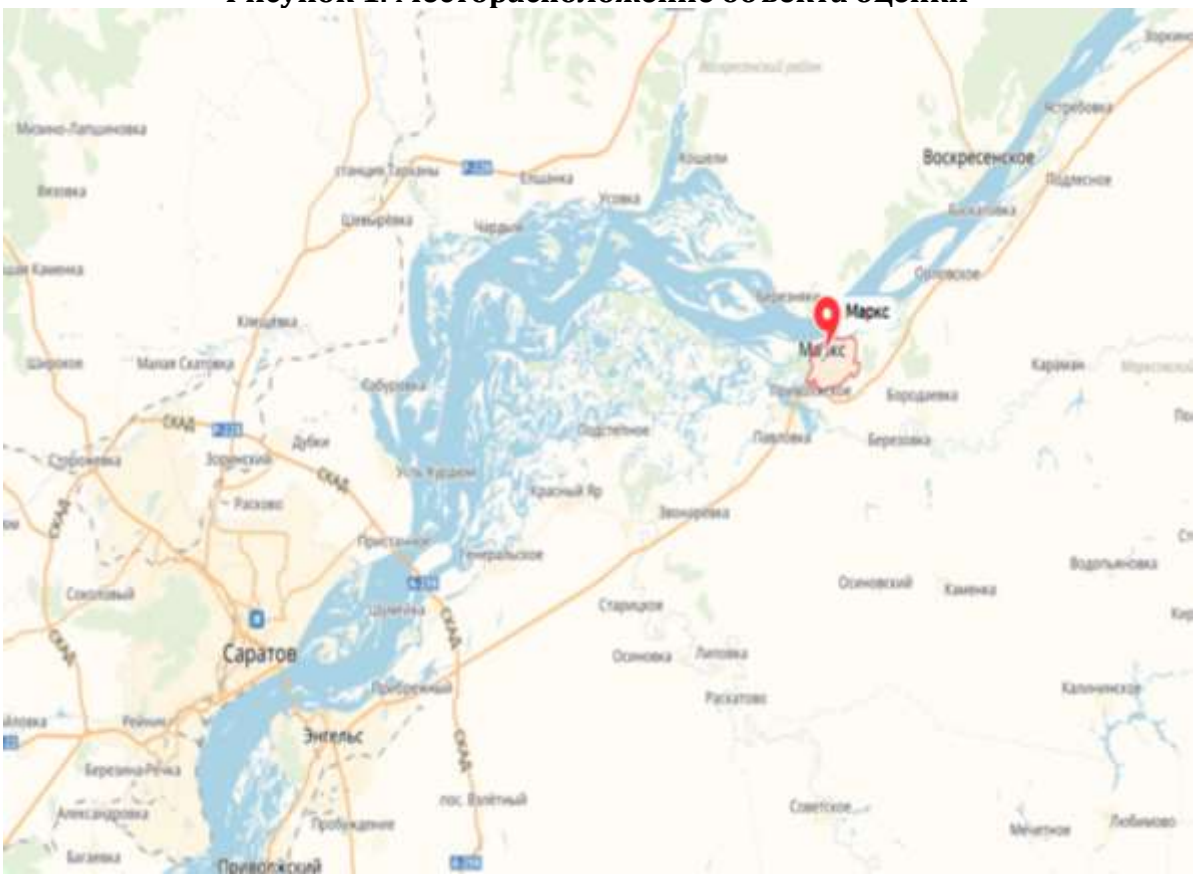
Оцениваемый объект недвижимости расположен в г. Маркс Саратовской области.

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

Население — 31 788 чел. (2017).

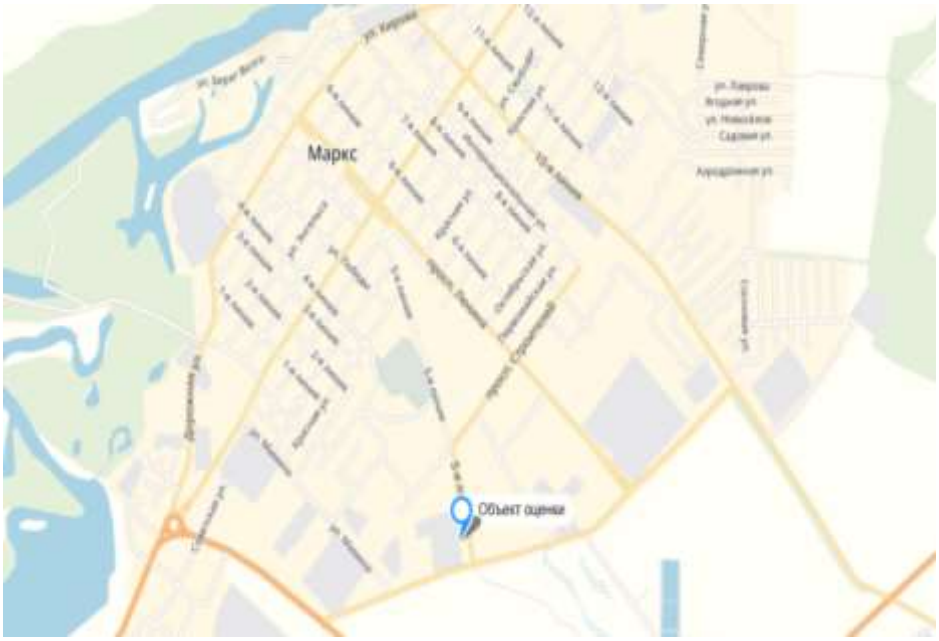
В последнее время в городе наблюдается бурное развитие мелкой розничной и оптово-розничной торговли продуктами питания, строительными и скобяными изделиями, мебелью и бытовой техникой. В городе представлены как крупные так и средние региональные розничные сети, а также многочисленные местные лавки и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

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки



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

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

3 Анализ рынка

3.1 Макроэкономический обзор

Социально-экономическое развитие[3]

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос.

На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы.

Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов). Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта. Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками.

С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года.

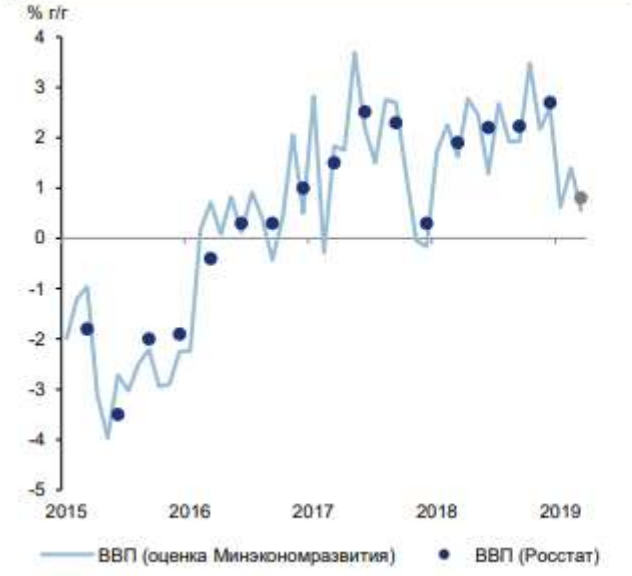
Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г1 в феврале и 0,6 % г/г в январе.

---

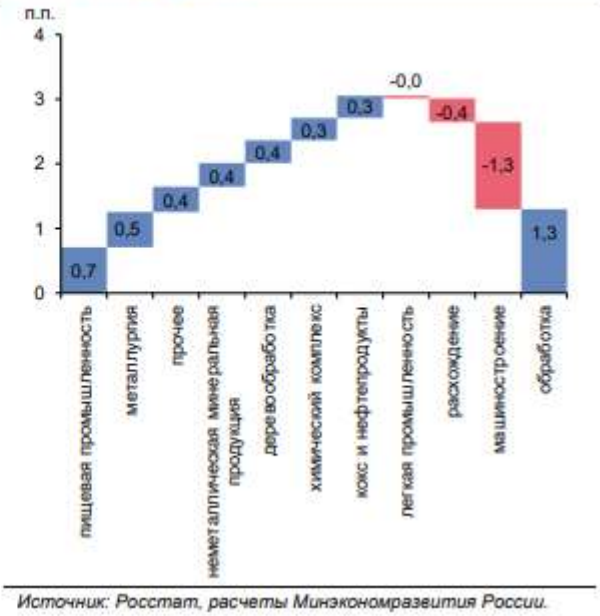
[3] Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1кв19 показали рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста. Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г).

Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов. Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г.– 1,9 п.п). 1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности.

Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

Рис. 3. Композитный индекс PMI в 1кв19 сохранялся на уровнях, сопоставимых с 2018 г.

Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.
Значение выше 50 означает расширение производства.

Рис. 4. Потребление электроэнергии также продолжало уверенно расти

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
ВВП	**0,8***	**0,6***	**1,4***	**0,6***	**2,3**	**2,7**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,1**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**-0,6**	**4,1**	**3,1**
Строительство	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,1**	**5,3**	**4,1**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,8**	**1,6**	**2,0**	**1,9**	**2,8**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**2,1**	**1,9**	**1,9**	**2,4**	**2,8**	**2,3**	**5,6**
Промышленное производство	**2,1**	**1,2**	**4,1**	**1,1**	**2,9**	**2,7**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**4,7**	**4,3**	**5,1**	**4,8**	**4,1**	**7,2**	**2,1**
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	**1,3**	**0,3**	**4,6**	**-1,0**	**2,6**	**0,9**	**2,5**
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-1,5**	**-4,8**	**-1,1**	**1,3**	**1,6**	**1,2**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**0,9**	**3,7**	**1,8**	**-2,8**	**2,0**	**5,2**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
** Оценка Минэкономразвития России.*

В 1кв19 наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года. После роста на 2,8 % г/г 2 в 4кв18 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1кв19 составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1кв19 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4кв18 и на 12,8 % в

целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

Рис. 5. Замедление роста было более выраженным в сегменте непродовольственных товаров

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Продажи новых легковых автомобилей в 1кв19 упали в годовом выражении

Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России.

В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1кв19 сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1кв19 достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь–март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рис. 7. Пассажирские авиаперевозки демонстрируют уверенный рост

Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Индекс потребительских настроений постепенно восстанавливается

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

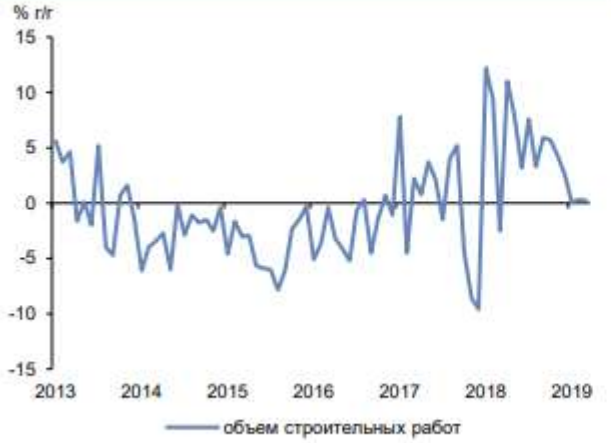
Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, после прохождения в январе текущего года минимального с середины 2016 г. значения начал восстанавливаться (в апреле он составил 89,1 пункта с исключением сезонности). Наибольший вклад в увеличение индекса внес компонент, характеризующий ожидания населения (+4,5 п.п. в феврале–апреле).

Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывали на ее замедление в 1кв19.

После увеличения на 4,1 % г/г в 4кв18 объем строительных работ в 1кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование – как российского, так и зарубежного производства – в январе–марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего

зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе–марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе–марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4кв18.

Рис. 9. В строительстве в 1кв19 наблюдалась стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0		0,5		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,2	1,4	1,5	2,1	1,6	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,3	-0,1	0,0		0,6		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	2,6	2,3	3,5	3,8	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,1	-0,1		0,3		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,3	2,7	0,8	2,5	1,9	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-0,6	0,6	-0,2		0,1		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Прогноз социально-экономического развития до 2024 года[4]

Предварительные итоги за январь - август 2018 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 году

Ситуация на мировых товарных рынках с начала 2018 года складывается позитивно. Цена на нефть марки "Юралс" в течение 1 кв 18 устойчиво превышала уровень 60 долл. США за баррель, а с апреля начала расти, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. Для компенсации выпадающих объемов страны - участницы соглашения ОПЕК+ в конце июня приняли решение об увеличении добычи нефти примерно на 1 млн. баррелей до конца текущего года. Вместе с тем в июле - августе цены на нефть сохранялись на высоких уровнях на фоне перебоев поставок из Канады и Ливии, продолжающегося снижения добычи в Венесуэле, а также ожидаемого возобновления санкций США против Ирана в связи с ядерной программой. Средняя цена на нефть

[4] http://rulaws.ru/acts/Prognoz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-Rossiyskoy-Federatsii-na-period-do-2024-goda/

марки "Юралс" в целом за 2018 год прогнозируется на уровне 69,6 долл. США за баррель (69,7 долл. США за баррель за январь - август).

Цены на другие значимые товары российского экспорта (черные и цветные металлы, стальной прокат, уголь) в текущем году также были выше, чем в соответствующий период предыдущего года. Эти тенденции на мировых рынках в совокупности с увеличением физических объемов отдельных товарных групп ненефтегазового экспорта привели к существенному расширению профицита текущего счета, который в январе - августе увеличился до 69,0 млрд. долл. США против 19,1 млрд. долл. США за аналогичный период прошлого года. В целом за год положительное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 94,3 млрд. долл. США (5,8% ВВП).

Вместе с тем применяемое с 2017 года бюджетное правило и сопряженный механизм сглаживания влияния цен на нефть на экономику позволили изолировать внутренние экономические параметры от колебаний котировок на внешних товарных рынках. Дополнительные поступления от нефтегазового экспорта абсорбировались с внутреннего финансового рынка через покупки иностранной валюты Минфином России (за период с начала года по 22 августа - 35,4 млрд. долл. США). Покупки валюты в рамках бюджетного правила являлись основным источником пополнения международных резервов, объем которых по состоянию на 1 сентября 2018 г. достиг 460,6 млрд. долл. США.

В то время как ситуация на сырьевых рынках складывалась благоприятно, на мировых финансовых рынках в последние месяцы наблюдалась повышенная волатильность, обусловленная ростом процентных ставок в США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (прежде всего в Турции и Аргентине). В этих условиях наблюдалось снижение склонности к риску, которое обусловило ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, в том числе и рубля.

Еще одним фактором ослабления рубля в указанный период стала санкционная политика США. После введения в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов наблюдалось расширение российской премии за риск и отток иностранного капитала с рынка ОФЗ. За апрель - июль нерезиденты продали ОФЗ на сумму 345 млрд. рублей, а доля их участия на данном рынке сократилась на 6,5 п.п. (до 28,0% на 1 августа). В августе дополнительное давление на российский рынок оказывали заявления США о возможном введении дополнительных санкционных мер в отношении России.

В этих условиях в январе - августе ослабление рубля составило 7,3% в номинальном эффективном выражении, в том числе в августе - 2,9%. В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца текущего года. Вместе с тем решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закрепленным алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64 - 65 рублей за доллар в октябре - декабре 2018 г. (что соответствует среднегодовому значению 61,7 рублей за долл. США).

Наблюдаемая курсовая динамика пока незначительно транслировалась в потребительские цены. Инфляция в первой половине года сохранялась на низком уровне (2,2 - 2,4% г/г). Ускорение роста потребительских цен в июле и августе (до 2,5% г/г и 3,1% г/г соответственно) было обусловлено главным образом низкой базой соответствующих месяцев прошлого года. Вместе с тем в оставшиеся месяцы 2018 года произошедшее ослабление рубля, а также рост цен на зерновые на мировых рынках будут оказывать давление на темпы роста потребительских цен. Инфляция на конец года прогнозируется на уровне 3,4% к декабрю 2017 года.

В то же время динамика обменного курса рубля в последние месяцы создает благоприятные условия для предприятий обрабатывающей промышленности с точки зрения их конкурентоспособности как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Темп роста выпуска обрабатывающих производств за январь - август 2018 года составил 3,8% г/г. Ключевыми драйверами роста остаются пищевая и химическая отрасли, деревообработка. Кроме того, с начала текущего года значительный рост объемов производства наблюдается в машиностроении.

Темп роста в добыче полезных ископаемых за январь - август 2018 г. составил 2,4% г/г. После снижения в январе - мае (на 1,3% г/г) в условиях ответственного исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста (в августе - на 3,0% г/г). Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+. Добыча природного газа и газового конденсата в январе - августе выросла на 14,2% г/г, что было связано с холодной погодой в первые месяцы в России и в европейских странах, а также с опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в январе - августе увеличился на 1,6% г/г. Положительный вклад в рост внесли промышленные виды деятельности (0,5 п.п.), транспорт и связь (0,2 п.п.), а также финансовая деятельность и сектор профессиональных услуг (по 0,2 - 0,3 п.п.). На фоне стагнации в строительном секторе и слабой динамики сельского хозяйства вклад указанных видов деятельности в экономический рост в январе - августе был слабоотрицательным. По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в целом за 2018 год составит 1,8%.

В разрезе компонент совокупного спроса экономический рост по-прежнему опирается на внутренний спрос - как потребительский, так и инвестиционный. Вместе с тем во 2 кв 18 продолжилось замедление роста инвестиций в основной капитал - до 2,8% г/г после 3,6% г/г в 1 кв 18 и 4,4% в 2017 году. На рост инвестиций в основной капитал в текущем году оказывает негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках начиная с апреля. Ожидается, что во втором полугодии инвестиции в основной капитал продолжат расти умеренными темпами. В целом по году их рост прогнозируется на уровне 2,9%.

Сдерживающее влияние на рост инвестиций по-прежнему оказывает вялая динамика кредитования компаний. Годовой темп роста совокупного корпоративного кредитного портфеля с учетом облигаций на балансе банков остается существенно ниже среднего уровня процентных ставок (4,3% г/г в августе с исключением валютной переоценки) и, соответственно, является фактором поддержания производственной деятельности, а не ее расширения. В то же время в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам (темп их роста в августе составил 20,6% г/г с исключением валютной переоценки).

В январе - августе продолжилось расширение потребительской активности. Расходы домохозяйств на товары и услуги, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, за указанный период выросли на 3,8% г/г в реальном выражении. Увеличение потребительского спроса основывается на значительном росте заработных плат. Темп роста реальной заработной платы в январе - августе 2018 года составил 8,4% г/г (по предварительной оценке Росстата). Существенное увеличение темпов роста заработных плат связано в первую очередь с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы.

При этом целевые ориентиры по среднегодовому уровню оплаты труда, установленные указами Президента Российской Федерации, достигнуты уже в начале года. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к снижению их годовых темпов роста во второй половине 2018 года. Рост реальных заработных плат в целом за год ожидается на уровне 6,9%.

Дополнительными факторами роста заработных плат в начале 2018 года стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года. Вместе с тем все более явно проявляющийся дефицит трудовых ресурсов обусловливает и быстрый рост заработных плат в частном секторе, который, по оценке Минэкономразвития, составил около 7% г/г в реальном выражении в январе - июле 2018 года. При этом уровень безработицы в текущем году опустился до рекордно низких уровней - 4,8%

в январе - августе с учетом коррекции на сезонность (прогноз безработицы в целом по году также составляет 4,8%).

Внешние условия

В 2017 году рост мировой экономики ускорился до 3,7% после достижения посткризисного минимума в 2016 году. Восстановление экономической активности в мире сопровождалось ростом инвестиций, промышленного производства и торговли. При этом увеличение темпов экономического роста наблюдалось в широком круге развитых и развивающихся стран.

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в прошлом году. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии после исчерпания временных негативных эффектов, связанных с введением единого налога на товары и услуги. В 2018 году, по данным Международного валютного фонда, ожидается рост мировой экономики на уровне 3,9%.

Вместе с тем наблюдаемое ускорение глобального роста в значительный степени носит циклический характер, обусловленный восстановлением после периода слабой экономической динамики. По оценке Международного валютного фонда, глобальный разрыв выпуска может перейти в положительную область уже в текущем году. Таким образом, потенциал дальнейшего восстановительного роста мировой экономики практически исчерпан.

Так, текущая фаза роста американской экономики, начавшаяся в 3 квартале 2009 г., является одной из самых длительных в послевоенной истории США. О том, что экономический цикл входит в "зрелую" фазу, свидетельствует, в том числе, рекордно низкая безработица, растущая загрузка производственных мощностей, а также тенденции на финансовых рынках (высокие относительно фундаментальных факторов цены на акции, снижение наклона кривой доходности государственных облигаций). Начиная с 2020 года замедлению роста американской экономики также будет способствовать исчерпание краткосрочного позитивного эффекта от стимулирующих мер налогово-бюджетной политики.

Ключевые экономики еврозоны также продолжают расти темпами выше потенциальных, несмотря на некоторое замедление в начале текущего года. В последующие годы ожидается снижение темпов их роста до уровней, соответствующих долгосрочным трендам. Существенным источником неопределенности для европейских стран на среднесрочном горизонте остается ожидаемый выход Великобритании из Евросоюза, который должен состояться после завершения переходного периода в декабре 2020 г.

Экономика Японии, как ожидается, будет по-прежнему расти низкими темпами из-за продолжающегося ухудшения демографической ситуации и ограниченного прогресса в области реформирования институтов рынка труда. В среднесрочной перспективе сдерживающее влияние на японскую экономику будут также оказывать запланированные меры бюджетной консолидации (в том числе повышение налога с продаж в октябре 2019 г.), направленные на сокращение первичного дефицита бюджета и снижение отношения государственного долга к ВВП.

По мере перехода разрыва выпуска в положительную область ожидается постепенное усиление инфляционного давления в развитых экономиках. В этих условиях мировые центральные банки продолжат ужесточение денежно-кредитной политики. Члены Комитета по открытым рынкам Федеральной резервной системы США прогнозируют в общей сложности четыре повышения ставки в текущем году и три - в следующем. Кроме того, американский регулятор продолжает планомерное сокращение активов на балансе. С 2017 года ужесточение денежно-кредитной политики также проводят Банк Англии и Банк Канады. Европейский центральный банк в декабре 2018 г. планирует завершить покупку ценных бумаг в рамках программы количественного смягчения, а осенью следующего года может рассмотреть возможность повышения процентных ставок.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание "торговых войн" приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Ужесточение глобальных финансовых условий и введение крупнейшими экономиками взаимных торговых ограничений окажет негативное влияние на развивающиеся страны. При этом в группе повышенного риска находятся те страны, которые не реализовали структурные макроэкономические реформы, направленные на обеспечение устойчивости к колебаниям внешней конъюнктуры. Повышение глобальной волатильности на мировых финансовых рынках и снижение аппетита международных инвесторов к риску уже привели к негативным явлениям в отдельных странах (Турция и Аргентина).

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы. Среди крупнейших развивающихся экономик прогнозируется сохранение опережающих темпов роста в Индии, при этом перспективы его ускорения во многом зависят от прогресса в реализации структурных реформ.

С учетом описанных циклических и структурных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2% к 2024 году.

Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В то же время в краткосрочной перспективе возможен дальнейший рост цен на нефть под влиянием снижения поставок из ряда крупных стран-нефтепроизводителей (в первую очередь Ирана и Венесуэлы). Аналогичная ситуация наблюдалась в 2011 - 2013 годах, когда из-за сокращения предложения со стороны Ирана и Ливии цены на нефть некоторое время держались на уровне, превышающем фундаментально обоснованные значения. Результатом стало наращивание инвестиций в нефтедобычу, в том числе на сланцевых месторождениях, что привело к формированию избытка предложения на мировом рынке и последующему обвалу цен в 2015 - 2016 годах. Таким образом, завышенный из-за разовых факторов уровень цен в краткосрочной перспективе несет риски их более существенного снижения в дальнейшем.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. N 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" (далее - Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала.

Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64 - 65 рублей за доллар США в октябре - декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами - торговыми партнерами.

Инфляция

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18% до 20% затронет около 75% товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3% от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4%. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8%. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как "адаптационный" к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3%. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;

- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25% их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018 - 2024 годах на уровне 1,8 - 3,3%. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал - пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8% ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1 - 2,0% ВВП в 2021 - 2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария "жесткой посадки" китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

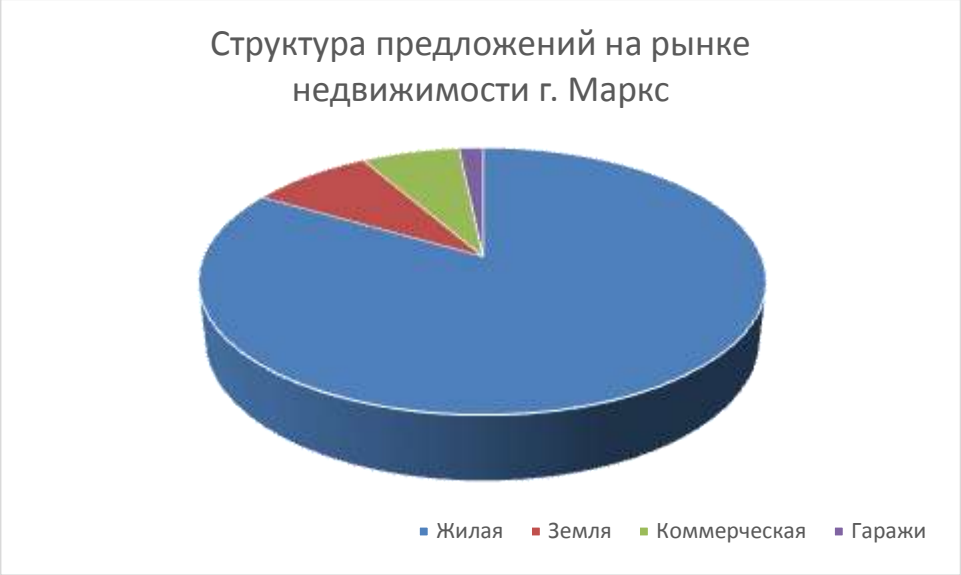
В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3% в год в 2022 - 2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

3.2 Обзор рынка недвижимости в г. Маркс.

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



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

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

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

4 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.

4.1 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.

4.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки

Обзор подходов к оценке.

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

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

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

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

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

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

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

Проанализировав объем и качество доступной информации необходимой для

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

Сравнительный подход

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно

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

Затратный подход

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{З.У.} + C_{в/з} - И_{нак},$$

$$И_{нак} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{з})$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$С_{ЗУ}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

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

$И_{нак}$ – накопленный износ;

$И_{ФИЗ}$ – физический износ;

$И_{ФУН}$ – функциональный износ;

$И_Э$ – экономический (внешний) износ.

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

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

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

5 Сравнительный подход

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

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

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

В качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв. м.

5.1 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Характеристики объектов-аналогов и расчет значения единицы сравнения и стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Описание корректировок приведено сразу после расчетной таблицы.

Таблица 5.1 Описание аналогов объекта недвижимости

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Краткое описание (тип объекта, использование):	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Набор передаваемых прав:	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Месторасположение:	Саратовская область, г Маркс, линия 5-я, д 60	Саратовская область, Татищевский район, Татищево пгт	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Строителей поселок, 1/1	Саратовская область, Энгельсский район, Приволжский пгт, ул. Мясокомбинат, 8
Тип недвижимости:	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Общая площадь, кв. м:	1 922,8	400,0	17 519,0	2 000,00
Расположение на первой линии	да	да	да	да
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	неудовлетворительное
Наличие отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	без отделки
Наличие коммуникаций:	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации
Цена предложения, рублей вкл.НДС:	-	**649 000**	**33 990 000**	**1 800 000**
Цена предложения, рублей/кв. м, вкл. НДС:	-	**1 623**	**1 940**	**900**
Дата продажи (предложения):	-	18.08.2019	18.08.2019	18.08.2019
Источник информации:	Заказчик	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/154343096/	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/211902277/	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/204629807/

Таблица 16. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Параметры сравнения	Объект	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Цена предложения, руб./кв. м вкл. НДС:	-	**1 623**		**1 940**		**900**	
	Сравнение с Объектом оценки и размер корректировки:						
Набор передаваемых прав:	право собственности	право собственности	0,0%	право собственности	0,0%	право собственности	0,0%
Условия финансирования:	рыночные	рыночные	0,0%	рыночные	0,0%	рыночные	0,0%
Тип рыночной информации (поправка на торг):	-	предложение	-15,9%	предложение	-15,9%	предложение	-15,9%
Месторасположение:							
Адрес:	Саратовская область, г Маркс, линия 5-я, д 60	Саратовская область, Татищевский район, Татищево пгт	0,0%	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Строителей поселок, 1/1	0,0%	Саратовская область, Энгельсский район, Приволжский пгт, ул. Мясокомбинат, 8	0,0%
Тип недвижимости :	ОСЗ	ОСЗ	0,0%	ОСЗ	0,0%	ОСЗ	0,0%
Общая площадь, кв. м:	1 922,8	400,0	-21,0%	17 519,0	15,0%	2000,0	0,0%
Расположение на первой линии	да	да	0,0%	да	0,0%	да	0,0%
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	0,0%	хорошее	-19,0%	неудовлетворительное	42,00%
Наличие коммуникаций:	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	0,0%	имеются все центральные коммуникации	0,0%	имеются все центральные коммуникации	0,0%
Состояние отделки:	удовлетворительное	удовлетворительное	0,0%	удовлетворительное	0,0%	без отделки	22,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м: вкл. НДС	-	**1 078**		**1 520**		**1 311**	
Показатель абсолютной корректировки	-	**36,90%**		**49,90%**		**79,90%**	
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	**2,71**		**2,00**		**1,25**	
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	**0,4547**		**0,3356**		**0,2097**	
Удельное значение индикатора рыночной стоимости Объекта оценки, руб./кв. м:		**1 275**					
Индикатор рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу, руб.:		**2 452 000**					
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.		**2 500 000**					
Стоимость земельного участка в составе объекта оценки, руб.		**586 000**					

5.2 Внесение корректировок в цены аналогов

Корректировки первой группы

1. Передаваемые имущественные права

В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

2. Анализ цен предложения

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка вводилась на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г..). Учитывая местоположение (старая застройка, низкая активность рынка депресивность региона), Оценщик принял решение определить величину корректировки по данным справочника, в отношении рассматриваемых объектов-аналогов использовалось корректировка расширенного интервала, которая составляет -15,9%

Таблица 104

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

3. Анализ условий финансирования предполагаемой сделки

В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

4. Анализ особых условий (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)

В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

5. Анализ изменения стоимости в период между датами сделок (предложений) и датой оценки

В рамках настоящего отчета корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировки второй группы

6. Анализ характеристик месторасположения объекта

Местоположение недвижимости

Корректировка вводилась на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г..).

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

В данном случае объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения с объектом оценки. Корректировка не вводится.

7. Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на площадь для объекта недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы по площади, требуется внесение корректировки. Корректировка вводилась на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г..).

усредненные данные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

В данном случае объект-аналог №3 сопоставим по данному параметру сравнения с объектом оценки, корректировка не вводится. Для объекта аналога №1 вводится корректировка -21%. Для объекта аналога №2 вводится корректировка 15%.

Корректировка на доступ к объекту

В данном случае объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения с объектом оценки – все имеют свободный доступ. Корректировка не вводится.

Корректировка на состояние

Корректировка вводилась на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г..).

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

В данном случае объект оценки и объект-аналог №1 сопоставимы по данному параметру сравнения с объектом оценки. Корректировка не вводится. Для объекта аналога №2 принимается корректировка -19% Для объекта аналога №3 принимается корректировка 42%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка вводилась на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г..).

Таблица 61

цены производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовл.	хорошая
объект оценки	без отделки	1	0,82	0,71
	удовл.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 сопоставимы по данному параметру сравнения с объектом оценки. Корректировка не вводится. Для объекта аналога №3 принимается корректировка 22%

8. Анализ экономических характеристик объекта

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1...n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+...+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)}$$

Где,

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить.

Формула обратной зависимости размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу

K= (S-M) / ((N-1)*S), [5]

где:

К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Доля земельного участка в составе единого объекта недвижимости. В связи с тем, что оценке подлежит объект капитального строительства и земельный участок, а на рынке объектов недвижимости предлагаются объекты с учетом земельного участка, необходимо внести расчет определении доли земельного участка в стоимости объекта недвижимости.

Корректировка на долю земельного участка принимается по данным исследования ООО «КО-ИНВЕСТ», проведенного в рамках работы по государственной кадастровой оценке объектов капитального строительства, расположенных на территории Москвы (Отчет № 69/16 от 24.08.2016 «Об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений города Москвы по состоянию на 01.01.2016, Том 2 (основной)).

Стоимость всего объекта недвижимости (value overall - Vo) складывается из стоимости земли (value land - Vl) и стоимости улучшений земельного участка (value building - Vb).

---

[55] *А. В. Линецкий, М. Ю. Гаспарян, Е. Ю Родина «Практикум Оценочной деятельности»*

К понятию земли можно отнести объекты природного назначения (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса), а к понятию улучшений земли – объекты, созданные руками человека, потребовавшие вложения труда и затрат ресурсов, прочно связанные с землей (здания, сооружения, инженерные коммуникации, насаждения). Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна:

Vo = Vl + Vb

При этом стоимость земли может быть представлена также следующим образом:

Vl = Vo * L , где

L – доля земли в стоимости объекта недвижимости, $L = \frac{Vl}{Vo}$ В свою очередь, L + B= 1

где B - доля стоимости только что построенных улучшений в стоимости объекта, $B = \frac{Vb}{Vo}$

Расчет доли земельного участка осуществляется путем соотнесения стоимости реализации объекта и кадастровой стоимости земельного участка, на котором расположен объект. Далее был построен график зависимости доли земельного участка от этажности объекта недвижимости и получено корреляционно-регрессионное уравнение зависимости.

График зависимости доли земельного участка от этажности офисных объектов

Расчет корректировки для офисных зданий осуществлялся по формуле:

$$\text{Доля ЗУ} = 0{,}2749 \times x^{-0{,}145}$$

где X – количество надземных этажей.

Необходимо учитывать, что исследования ООО «КО-ИНВЕСТ» осуществлялись на основании данных о кадастровой стоимости земельных участков. Как известно, при проведении кадастровой оценки не учитываются виды прав и ограничений (обременений) на объекты оценки. Кадастровая стоимость определяется исходя из предположения, что все земельные участки находятся на правах собственности. Однако, земельные участки большей части объектов-аналогов находятся на правах долгосрочной аренды, следовательно, для корректного определения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости необходимо учесть вид прав на земельный участок.

Ниже представлен расчет корректировки на долю земельного участка для объекта оценки:

Таблица 5.1

Наименование показателя	Объект оценки
Этажность здания	3
Доля земельного участка на правах собственности в ЕОН по формуле: $\text{Доля ЗУ} = 0{,}2749 \times x^{-0{,}145}$	0,2344
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности
Корректировка на ПА/ПС, %	1,0
Доля земельного участка на правах аренды в стоимости ЕОН, %	23,44%

Таким образом, стоимость земельного участка составит: 2 500 000 * 0,2344 = 586 000 руб.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:001000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 18 августа 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в т.ч.

- земельный участок – 586 000 рублей

6 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 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 8. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:001000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60	Не применялся	-	2 500 000	1,0	Не применялся	-	2 500 000
ИТОГО:							2 500 000

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:001000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, по состоянию на 18 августа 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в т.ч.
- земельный участок – 586 000 рублей.

7 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:004000220:АА 1а:20000, лит. АА1, кадастровый номер: 64:44:000000:635, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, по состоянию на 18 августа 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в т.ч.
- земельный участок – 586 000 рублей.

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Агентство оценки и аудита» **Олейников В.А.**

Оценщик **Газина Н.А.**

19 августа 2019 г.

8 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.

9 Использованные материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

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

Книги, справочные и периодические издания.

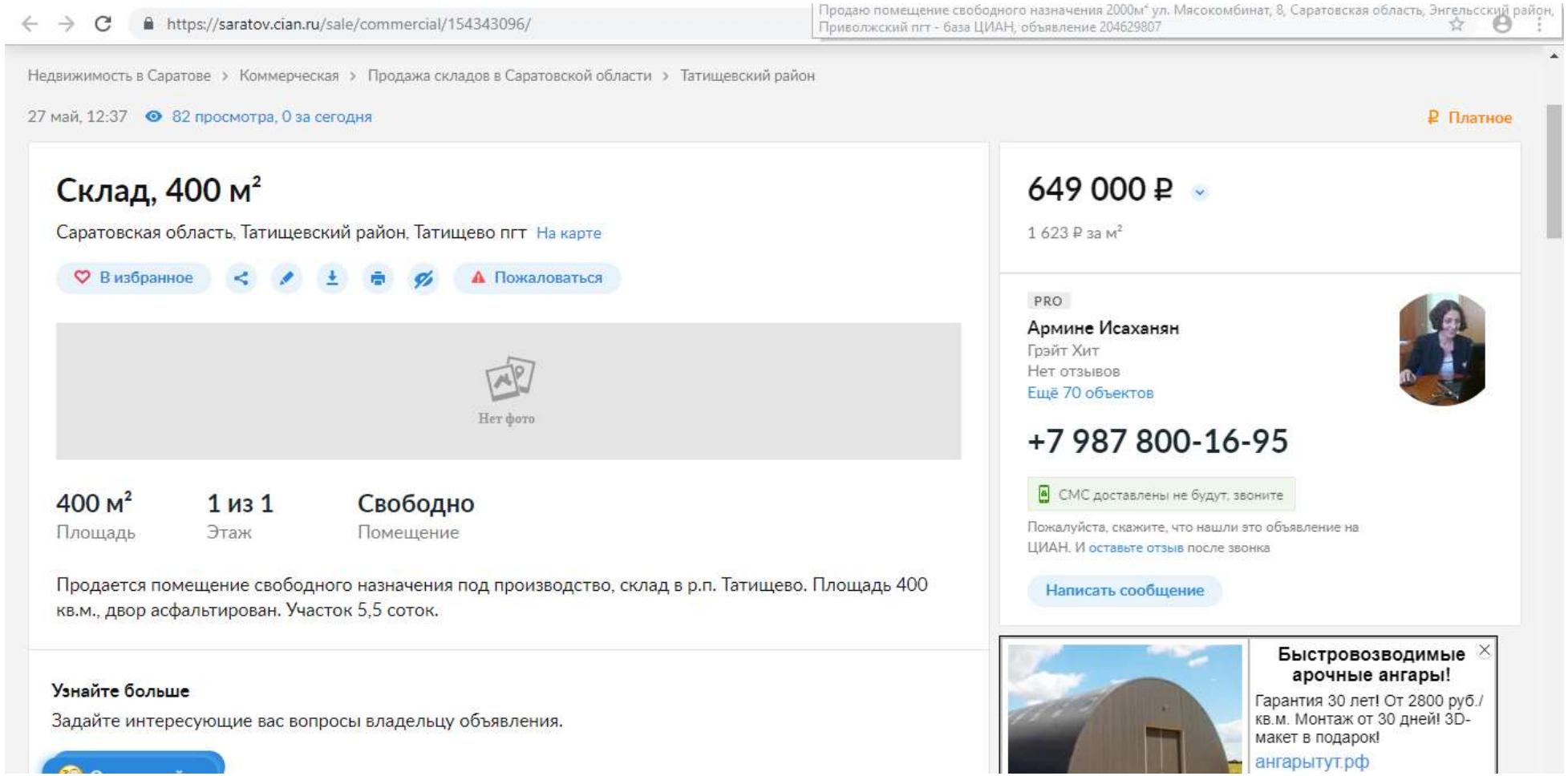
10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Данные "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за 2017 г. под ред. Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.
12. Данные "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные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

    Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

10 Приложение I – информация об объектах-аналогах

Аналоги

Аналог №1 https://saratov.cian.ru/sale/commercial/154343096/



Аналог №2 https://saratov.cian.ru/sale/commercial/211902277/

https://saratov.cian.ru/sale/commercial/211902277/

Производство, 17 519 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Строителей поселок, 1/1 На карте

В избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ

Ипотека
от 322 385 ₽/мес
*Предварительный расчет

Оставить заявку

45 фото

17 519 м²	1 из 1	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Продается производственно складская база площадью 17519 кв.м. в городе Саратов, поселок Строителей, ул Автокомбинатская.

Характеристики и преимущества:
Объект располагается в промышленном районе города, на огороженной и круглосуточно охраняемой территории с видео наблюдением, это все позволяет обеспечить сохранность располагаемого на территории имущества.
На территории находятся холодные складские помещения с различными техническими характеристиками по которым можно подобрать наиболее выгодную степень их пригодности.

Отзыв о сайте

33 990 000 ₽

1 941 ₽ за м²

PRO
Агентство Регионального Развития Саратов
Агентство недвижимости
Ещё 85 объектов

АРР Агентство Регионального Развития

+7 987 800-50-23

СМС доставлены не будут, звоните

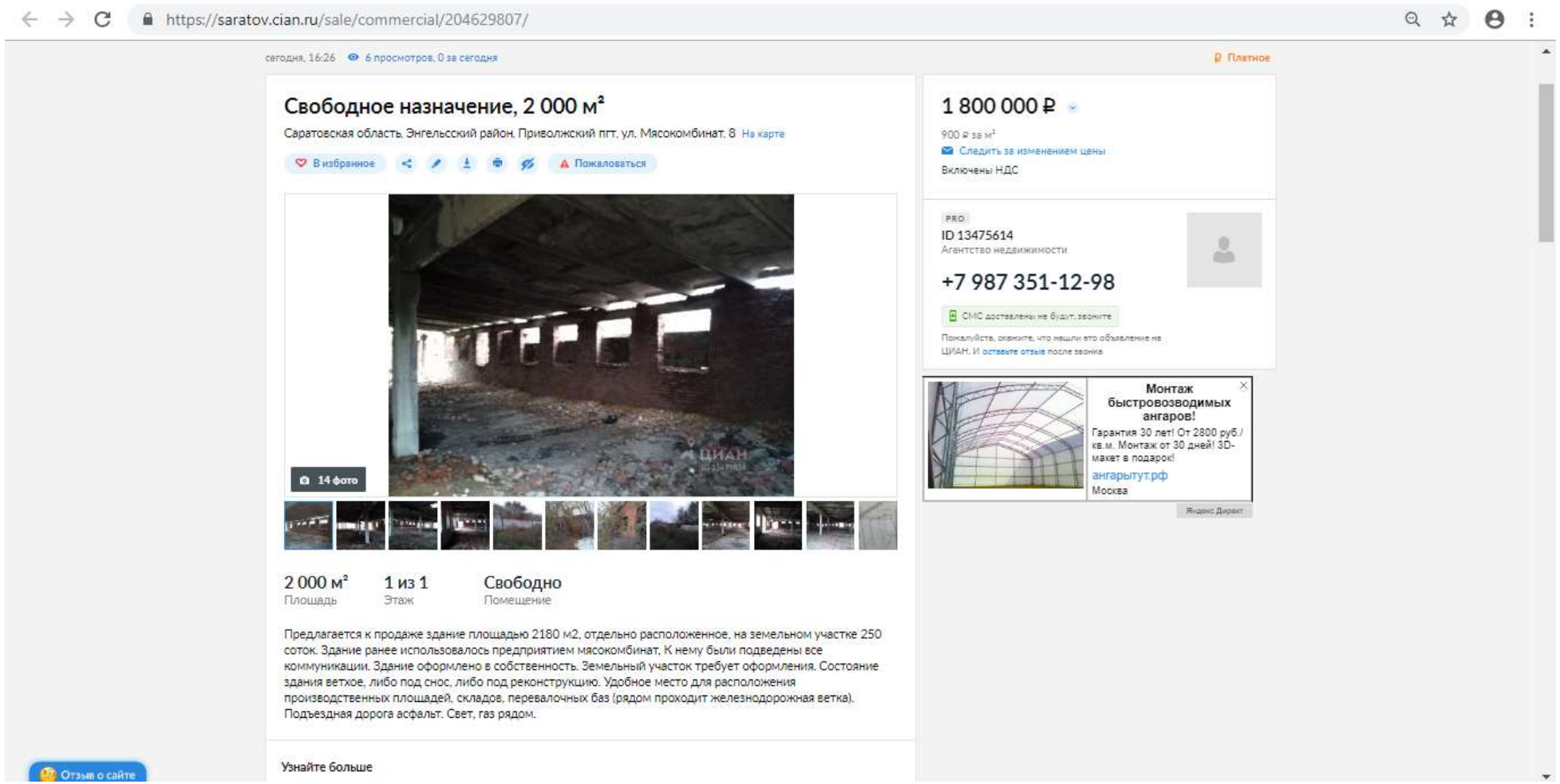
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Монтаж быстровозводимых ангаров!
Гарантия 30 лет! От 2800 руб./кв.м. Монтаж от 30 дней! 3D-макет в подарок!
ангарытут.рф
Москва

Яндекс.Директ

Аналог №3 https://saratov.cian.ru/sale/commercial/204629807/



11 Приложение II – документы Оценщиков

Форма № Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

16 (число) апреля (месяц прописью) 2010 (год) за основным государственным регистрационным номером

1 1 0 7 7 4 6 2 9 4 1 5 9

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Свойдова О. В.
(подпись,ФИО)

МП

серия 77 №013333810

Союз независимых экспертных организаций
Сумма Мнений

Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 74
Регистрационный номер в реестре

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Лебедев А.В.

Президент СНЭО «Сумма мнений»

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/10003/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Москва — 18 января 2019 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Агентство оценки и аудита» 109029, Москва, ул. Большая Калитниковская 42, офис 002/1 ИНН 7706735560
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 января 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 000.00 руб. (Одиннадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 29 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двусторонного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявления Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (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 (иск, требование) о возмещении вреда признаны Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществлять оценочной деятельность которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включается: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым 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 заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан: при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: Сумма страхового возмещения, руб. — Максимальный срок выплаты (рабочие дни) До 40 000 000 — 5 (Пять) От 40 000 001 до 200 000 000 — 10 (Десять) Свыше 200 000 000 — Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Агентство оценки и аудита»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора действующего на основании Устава	в лице [illegible] Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ [illegible] Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11868/18 от "27" октября 20[illegible]

Нет Тиражная И.В.

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке
ПП № 985746

Настоящий диплом выдан Газиной Наталии Александровне
в том, что он(а) с 04 марта 2002 г. по 26 сентября 2002 г. в НОУ ВПО
прошел(ла) профессиональную переподготовку в (на) „Московская финансово-промышленная академия"
по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решила от 26 сентября 2002
удостоверить право (соответствие квалификации) Газиной Наталии Александровны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости недвижимости (бизнеса)
Председатель
Ректор
Регистрационный номер 0555

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ
О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000045-011

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемым федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Макаровой Наталии Александровне

на основании протокола от « 30 » сентября 2014 г. № ЕКЭ-00079

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Государственный университет по землеустройству» (порядковый номер 011 от 19.09.2013 г.)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии

И.А. Грачев

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков[1].

[1] (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 1, ст. 43).

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15 июля 2011 г. № 2732-11

Настоящим подтверждается, что

Макарова (Газина) Наталия Александровна

Паспорт 45 11 №254989 выдан
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТАГАНСКИЙ
18.06.2011

Московская Финансово-Промышленная Академия

диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744 26.09.2008

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1548 от « 18 марта 2009 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством

Исполнительный директор НП АРМО Петровская Е.В.

Москва

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/10005/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Москва 01 марта 2019 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм в лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2230 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. ИНН 7713056834, КПП 772601001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Газина Наталия Александровна Адрес регистрации или ИП: 77007301914
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 11 марта 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 10 марта 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **3 000,00 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 11 марта 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неуплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещение вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшим причинение вреда, произошли в период с 14 июня 2018 г. по 13 июня 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 14 июня 2018 г. по 13 июня 2019 г.; (обе даты включительно) или на период 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (применимый Страховщиком) факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления

	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не распространяется (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.10 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленным ему требованием (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицом, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в предельный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. 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 всех документов, необходимых для решения вопросов о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (пятидесяти) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не придут к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2018г.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Газина Наталия Александровна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в Филиале Руководитель Управления коммерческого страхования Корпоративного бизнеса МРЦ Шувалова А.С. действующего на основании доверенности №1369/18 от "27" октября 2018 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1 «22» февраля 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Газиной Наталии Александровне

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

от «22» февраля 2019 г. № 111

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» февраля 2022 г.

009443-КА1

12 Приложение I – документы Заказчика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Саратовской области

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

Дата выдачи: "18" августа 2010 года

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

САРАТОВСКАЯ ОБЛА

Регистратор Шамин В.А.

(подпись)

64-АВ 813626

45

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

не зарегистрировано

Регистратор Шамин В. А.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Саратовской области

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

Дата выдачи: "18" августа 2010 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" августа 2010 года сделана запись регистрации № 64-64-41/033/2010-239

САРАТОВСКАЯ ОБЛ

Регистратор Шамин В.А.

М.П. (подпись)

64-АВ 813627

47

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

не зарегистрировано

Регистратор Шамин В.А.

(подпись)

64

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

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

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

49

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

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

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

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

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

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

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

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

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

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

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

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

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

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

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

3.2. Продавец имеет право:

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

3.3. Покупатель обязуется:

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

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

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

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

области.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом 2017»

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

Директор
_____ /С.В. Пахомов/

Главный бухгалтер

не предусмотрен

мп

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

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

Генеральный директор
_____ /Н.Г.Савина/

Главный бухгалтер
_____ /Р.Р. Глухова/

мп

4

Прошито и пронумеровано

57 (пятьдесят семь) листа (ов)

Савина Н.Г., Генеральный директор

ООО УК "Надежное управление"

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

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

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

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

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

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

- **земельный участок**, расположенный по адресу: **Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят)**, площадью 1 422,00 (Одна тысяча четыреста двадцать два и 00/100) кв. метров, кадастровый номер 64:44:09 01 02:0056, расположенный землях населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/: размещение и эксплуатация производственной базы, (именуемый в дальнейшем ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК);
- **часть нежилого здания с переходом**, расположенная на указанном ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ по адресу: **Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят)**, имеющая общую площадь 1922,8 (Одна тысяча девятьсот двадцать два и 8/10) кв.м., инвентарный номер 63:226:001:004000220:А:А1:а:20000, лит.А,А1, назначение нежилое, (именуемая в дальнейшем ЗДАНИЕ).

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом 2017»

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

Директор
_____ /С.В. Пахомов/
мп

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

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

Генеральный директор
_____ /Н.Г.Савина/
мп

54

УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация
права общей долевой собственности на земельный участок владельцев инвестиционных паев (закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2»)
августа 2010 года
№ регистрации 64-64-41/035/2010-239
Регистратор В. А. Шамин

УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация
права общей долевой собственности на жилые помещения владельцев инвестиционных паев (закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2»)
августа 2010 года
№ регистрации 64-64-41/035/2010-244
Регистратор В. А. Шамин

ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация
доверительного управления
августа 2010 года
№ регистрации 64-64-41/035/2010-239
Регистратор В. А. Шамин

УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация
доверительного управления
августа 2010 года
№ регистрации 64-64-41/035/2010-244
Регистратор В. А. Шамин

Прошито, пронумеровано, скреплено ___ листов
Государственный регистратор В. А. Шамин

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
70 (семьдесят) листов

Генеральный директор

Лесников В.А.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * ОГРН 1077746294150 * МОСКВА *
"Агентство оценки и аудита"