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

ОТЧЕТ №24/08/20А

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:
19 августа 2020 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 2020 года

Москва-2020

19 августа 2020 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 № 67-Р2/8к-20 от 19.08.2020 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 19 августа 2020 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, в т.ч.

- земельный участок – 562 560 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 2020 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	11
2	ОПИСАНИЕ И СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1	Описание района расположения объекта оценки	15
3	АНАЛИЗ РЫНКА	17
3.1	Макроэкономический обзор	17
3.2	Обзор рынка недвижимости в г. Маркс.	23
4	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	25
4.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	25
4.2	Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки	25
Обзор подходов к оценке.		25
5	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	28
5.1	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	29
5.2	Внесение корректировок в цены аналогов	31
8.	Анализ экономических характеристик объекта	33
6	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	36
7	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.	37
8	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.	38
9	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.	39
10	ПРИЛОЖЕНИЕ I – ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	40
11	ПРИЛОЖЕНИЕ II – ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ	44
12	ПРИЛОЖЕНИЕ I – ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	50

Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки	право собственности на: право собственности на часть нежилого здания с переходом, назначение нежилое, 3-х этажное, в т.ч. подземных эт. 1, общей площадью 1922,8 кв. м., инв. номер:63:226:001:004000220: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 № 67-Р2/8к-20 от 19.08.2020 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.	**2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, в т.ч. - земельный участок – 562 560 рублей**
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей (НДС не облагается)	**2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, в т.ч. - земельный участок – 562 560 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 № 67-Р2/8к-20 от 19.08.2020 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	19 августа 2020 года
Дата осмотра объекта оценки	19 августа 2020 года
Срок проведения оценки	с 19 августа 2020 года по 19 августа 2020 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №24/08/20А
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

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	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1692825046, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия». Период страхования с 08.03.2020 по 07.03.2021. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
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 № 922/1673013581 от 22.01.2020 г. Страховщик – ОАО «РЕСО Гарантия» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 22 января 2020 г. по 21 января 2021 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.

Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

1.4 Допущения и ограничительные условия

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не 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
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

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

Фотографии объекта оценки

2.1 Описание района расположения объекта оценки[2]

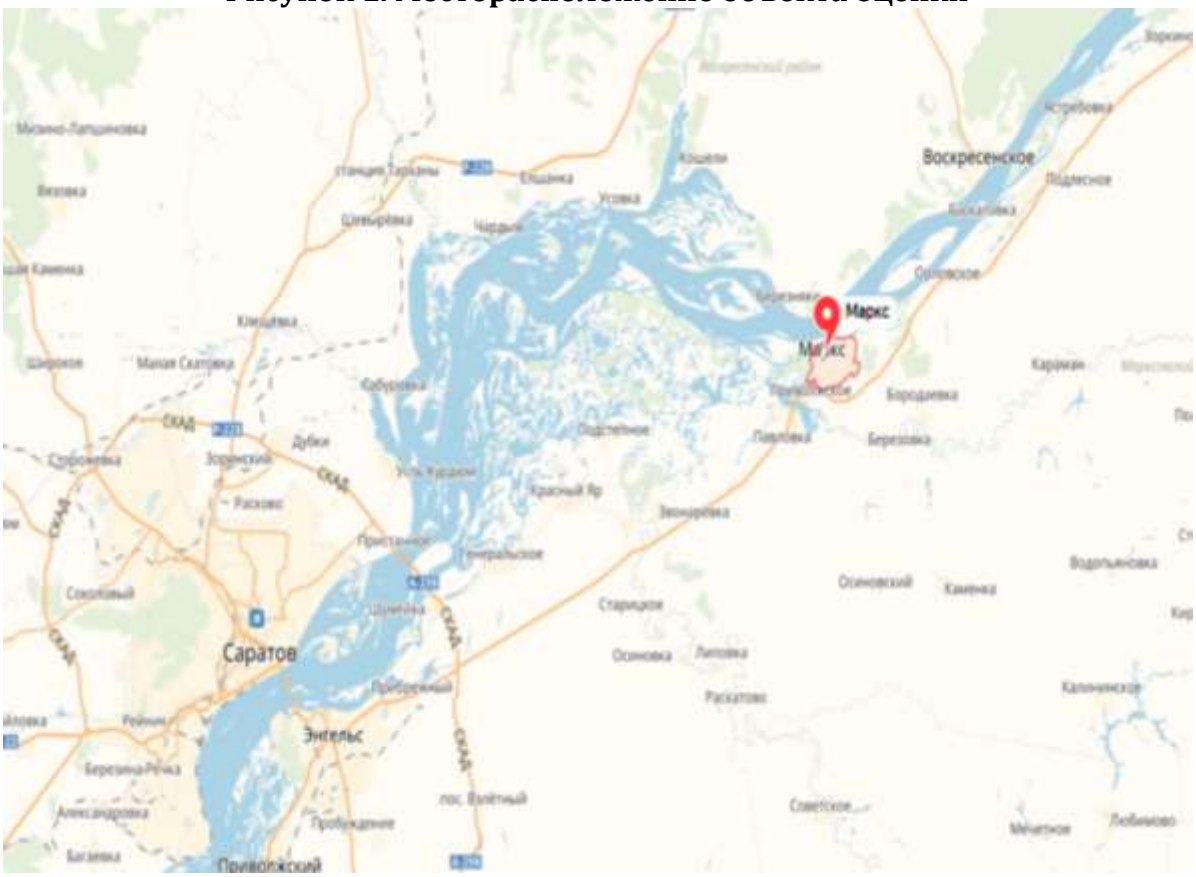
Оцениваемый объект недвижимости расположен в г. Маркс Саратовской области.

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.

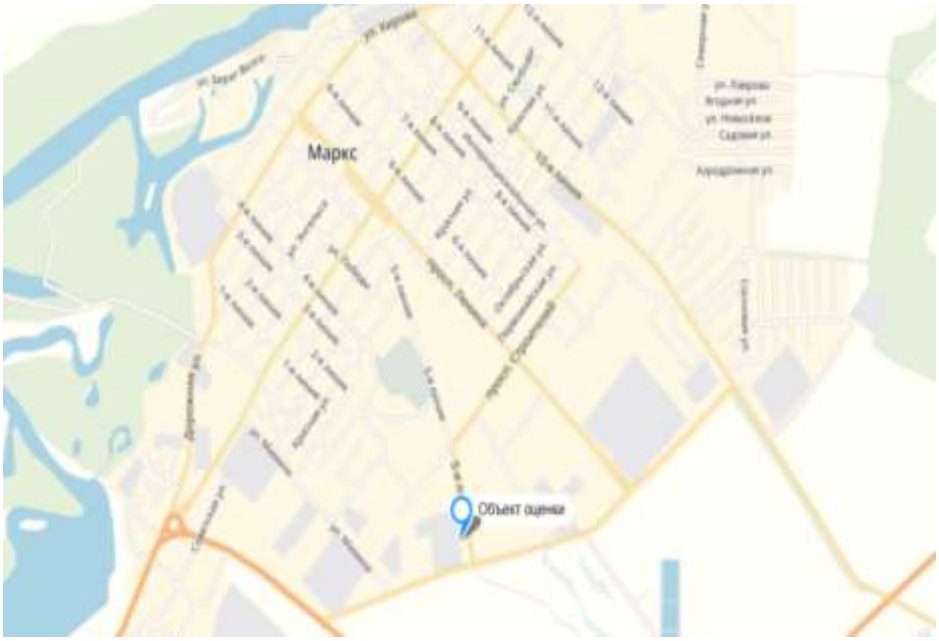
В последнее время в городе наблюдается бурное развитие мелкой розничной и оптово-розничной торговли продуктами питания, строительными и скобяными изделиями, мебелью и бытовой техникой. В городе представлены как крупные так и средние региональные розничные сети, а также многочисленные местные лавки и 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]

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.08.2020 года.

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.
2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.
3. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и систему социального обеспечения. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными

[3] Источник: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/index

для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности российских товаров.

5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 567,8 млрд.долл.США на 19.06.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность страны. В этот же период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брэндов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР.

6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19. Это повлекло введение по всему миру, включая Россию, карантинных мер, остановку работы большинства предприятий сферы обслуживания и грозило значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, возросла экономическая нестабильность и социальная напряжённость. В крупнейшей экономике мира - США, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов возросли с 19 (21.04.20) до 44,45 (04.08.20) долл.США/барр). В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство РФ за счёт государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

7. Указом Президента РФ определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;

- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таблица 1. Основные экономические показатели России

	Январь-июнь 2020 г.	
	Млрд.руб.	**+/- % г/г**
Валовой внутренний продукт (1 квартал 2020)	**25317,7**	**+1,6**
Инвестиции в основной капитал (1 квартал 2020)	**2889,3**	**+1,2**
Реальные располагаемые денежные доходы		**-3,7**
Индекс промышленного производства		**-3,5**
Продукция сельского хозяйства	**1658,0**	**+3,0**
Строительство (объем СМР)	**3720,1**	**-0,5**
Введено в экспл. Общей площади всех видов зданий, тыс кв.м.	**47970,2**	**-5,8**
в т.ч. жилого назначения, тыс.кв.м.	**36973,6**	**-7,2**
Грузооборот транспорта, млрд т-км	**2655,6**	**-6,0**
в том числе, железнодорожного транспорта	**1238,3**	**-5,3**
Оборот розничной торговли	**15177,0**	**-6,4**
Оборот общественного питания	**598,8**	**-23,9**
Объем платных услуг населению, млрд рублей	**4120,4**	
Внешнеторговый оборот (январь-май г/г), млрд.долл США	**224,01**	**-16,8**
в том числе: экспорт товаров	**133,02**	**-22,5**
импорт товаров	**90,99**	**-6,8**
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за **май**:		
номинальная, рублей		**+6,2**
реальная		**+3,4**
Реальные располагаемые денежные доходы		**-3,7**
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	**4,6 (6,2%)**	
Ключевая ставка с **27.07.2020г.**	**4,25%**	
Инфляция по итогам **июня 2020** года (г/г)		**+3,2**
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за **январь-мае** 2020г., млрд руб.	**3246,0**	**-51,9**
Просроченная кредиторская задолженность на конец **мая** 2020 г.	**4799,3** (4,0% от общей задолж)	**+14,7**
Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на **01.07.2020г**., трлн руб., к 01.01.2020	**30,2**	**+7,3**
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на **01.07.2020г**, трлн руб., к 01.01.2020	**31,7**	**+3,9**
Кредиты нефинансовым организациям на **1.07.2020 г.**, трлн руб., к 01.01.2020	**34,6**	**+5,8**
Кредиты физическим лицам на **1.07.2020 г.**, трлн. руб., к 01.01.2020	**18,4**	**+4,0**
Исполнение консолидированного бюджета РФ **январь-июнь**, млрд руб./% исполнения, в т.ч доходы	**9091,48/44,6 %**	
расходы	**10044,66/51,5**	

	Январь-июнь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
	%	
Золотовалютные резервы на **31.07.2020**	**591,8**	**+14,5**

Выводы и перспективы российской экономики

Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и (незначительно) некоторые виды промышленных отраслей и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны, что отражалось в стагнации экономики. С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. В таких условиях прекращение в противоэпидемиологических целях и медленное восстановление работы предприятий ведёт к массовому разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения и социальным проблемам.

Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние карантинных мероприятий на экономику.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы компаний и предпринимателей снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. Но к концу апреля падение цен прекратилось и сейчас наблюдается медленное восстановление рынков.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России, а также активная поддержка государством населения и бизнеса позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики.

Условия для полного восстановления экономики появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, опасность массового заражения будет предотвращена не ранее начала 2021 года, а в худшем – всем придется приспосабливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности. Кроме того, эпидемиологи предостерегают о возможных новых более опасных инфекциях.

В любом случае, ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и оптимизации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в промышленном производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.)

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

5. При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.

6. Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.

7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Источники:

1. https://gks.ru/storage/mediabank/NSEoq6Fu/osn-06-2020.pdf,
2. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28024/razv_bs_20_06.pdf,
3. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

Прогноз социально-экономического развития до 2024 года[4]

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.

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

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.

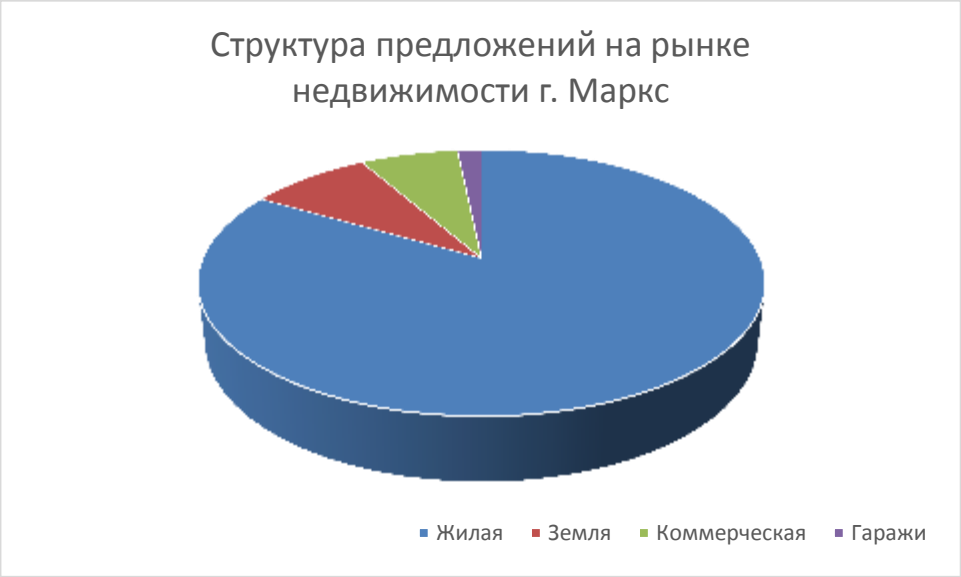
В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом 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:

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

$$И_{нак} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функ}) \times (1 - И_{э})$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$C_{ЗУ}$ – 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):	Административно-бытовое	ПСН	ПСН	ПСН
Набор передаваемых прав:	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Месторасположение:	Саратовская область, г Маркс, линия 5-я, д 60	Саратовская область, Маркс, ул. Кирова, 120	Саратовская область, Марксовский р-н, 30 км. От Маркс	Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс, пр-т Ленина, 94
Тип населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью
Тип недвижимости:	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Общая площадь, кв. м:	1 922,8	7 385,0	2 000,0	5 155,00
Расположение на первой линии	да	да	да	да
Состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие коммуникаций:	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации
Цена предложения, рублей вкл.НДС:	-	**16 985 960**	**2 900 000**	**10 000 000**
Цена предложения, рублей/кв. м, вкл. НДС:	-	**2 300**	**1 450**	**1 940**
Дата продажи (предложения):	-	18.08.2020	18.08.2020	18.08.2020
Источник информации:	Заказчик	https://onrealt.ru/marks/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/21868651	https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_1908739782	https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_proizvodstvennuyu_bazu_146460468

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:	-	**2 300**		**1 450**		**1 940**	
	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	-11,5%	предложение	-11,5%	предложение	-11,5%
Месторасположение:							
Адрес:	Саратовская область, г Маркс, линия 5-я, д 60	Саратовская область, Маркс, ул. Кирова, 120	0,0%	Саратовская область, Марксовский р-н, 30 км. От Маркс	48,0%	Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс, пр-т Ленина, 94	0,0%
Тип недвижимости :	ОСЗ	ОСЗ	0,0%	ОСЗ	0,0%	ОСЗ	0,0%
Общая площадь, кв. м:	1 922,8	7 385,0	18,2%	2 000,0	0,5%	5155,0	13,0%
Расположение на первой линии	да	да	0,0%	да	0,0%	да	0,0%
Состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	-29,0%	удовлетворительное	-29,0%	удовлетворительное	-29,00%
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:	неудовлетворительное	удовлетворительное	-18,0%	удовлетворительное	-18,0%	удовлетворительное	-18,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м: вкл. НДС	-	**1 401**		**1 111**		**1 130**	
Показатель абсолютной корректировки	-	**76,70%**		**107,00%**		**71,50%**	
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	**1,30**		**0,93**		**1,40**	
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	**0,3581**		**0,2562**		**0,3857**	
Удельное значение индикатора рыночной стоимости Объекта оценки, руб./кв. м:		**1 222**					
Индикатор рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. (округленно):		**2 350 000**					
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.		**2 400 000**					
Стоимость земельного участка в составе объекта оценки, руб.		**562 560**					

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 депрессивность региона), Согласно данному справочнику к объектам аналогам принимается среднее значение диапазона -11,5%

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

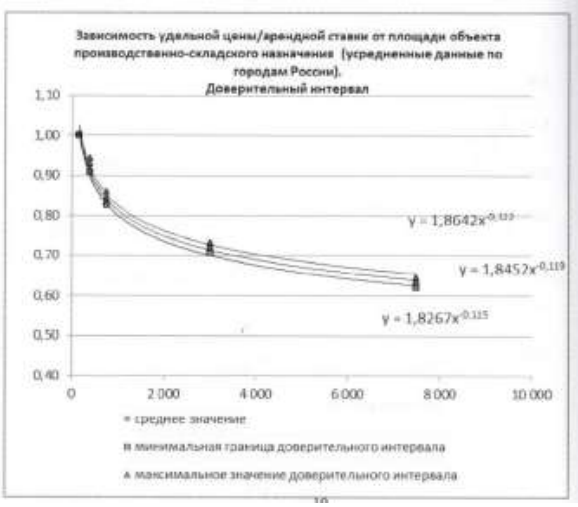
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	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 №1 и №3 сопоставимы по данному параметру сравнения с объектом оценки. Корректировка не вводится. Для объекта аналога №2 вводится корректировка 48,0% ((0,74/0,5)-1)*100%)

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 корректировка составит:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	1 922,8	7 385,0	2 000,0	5 155,00
Показатель	0,701117	0,593367	0,697703	0,620415
Корректировка %		18,16%	0,49%	13,01%

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

Для объектов аналогов принимается корректировка -29,0%

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

Для объектов аналогов принимается корректировка -18,0%

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:

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

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).

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: 2 400 000 * 0,2344 = 562 560 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 19 августа 2020 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, в т.ч.
- земельный участок – 562 560 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	-	2 400 000	1,0	Не применялся	-	2 400 000
ИТОГО:							2 400 000

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 19 августа 2020 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, в т.ч.

- земельный участок – 562 560 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 19 августа 2020 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, в т.ч.
- земельный участок – 562 560 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 2020 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://onrealt.ru/marks/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/21868651

onrealt.ru/marks/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/21868651

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 7385.2 М2, НА ПРОДАЖУ В МАРКСЕ

Саратовская область, Маркс,

добавлено 29 марта в 7:30

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

ЦЕНА

2 300 ₽

Рассчитать ипотеку

ЖК «ELEVEN» на Красной Пресне
Дизайнерский дом на Звенигородском шоссе 11. Потолки 3,8 м. Панорамные окна в пол.
ЖК '11'
ПОДРОБНЕЕ

chubuk-an

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

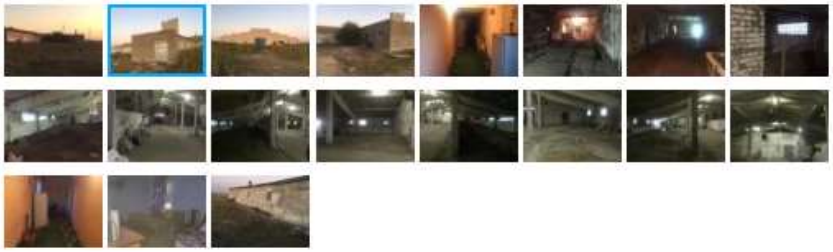
Общая площадь	7385.2 м²

ОПИСАНИЕ

Административно-бытовой корпус с пешеходной галереей, 4-этажный. Здание заводоуправления.Состояние отличное.Расположено на центральной улице города Маркса, первая линия, парковочная площадка по всей длине здания. Расстояние до центра города - 700м., до реки Волга – 400м.Коммуникации: Водопровод, Канализация, Электроэнергия, Газопровод, Телефония, Интернет.Координаты: 51.709300, 46.7292473земельный участок (в собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий и сооружений, общая площадь 2902 кв.м.Возможно увеличение земельного участка.Объект подходит для размещения административных

Аналог №2 https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_1908739782

avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_1908739782



2 900 000 ₽

8 927 226-24-47

Риэлтор64
Агентство
На Авито с января 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Филиппова Ольга

№ 1908739782, 1282 (+7)

Площадь: 2000 м²

Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс

Показать карту

Срочно продаём действующее производство гранулированных комбикормов в 30 км от Маркса. Производительность 5 тонн в сутки. Ферма по разведению свиней (11 поросят, 5 свиноматок, кабан производитель). Теплицы. Дорога к ферме отсыпана для большегрузов, ворота с одной стороны высотой 3,5м, высота потолков 6м 2000 кВ м включает в себя 800 м линия очистки дробления и гранулирования кормов, 800 кВ м хранилище зерна, свинарник 200м, 100м тепличное Помещение , 100 кВ м подсобные помещения. Вода, свет, отопление в подсобных помещениях, комната для персонала, душ, комната для руководителя. В жилых помещениях ремонт.

10 га земли, собственность .

Аналог №3 https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_proizvodstvennuyu_bazu_146460468

avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_proizvodstvennuyu_bazu_146460468

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 августа в 10:32

10 000 000 ₽

8 905 369-87-25

Станислав
Частное лицо
На Авито с мая 2012
Завершено 40 объявлений

37 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 146460468, 10070 (+8)

Площадь: 5155 м²

Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс, пр-т Ленина, 94 Показать карту

Производственная база на земельном участке общей площадью 5155 кв.м., площадь помещений: административное здание 291 м2, два гаража 248 м2 и 64 м2, склад 335 м2, мастерская 663 м2, сторожка 7,2 м2 Земля и здания в собственности. Газовое отопление. КТП 63 кВА. Ограждение - бетонные плиты.

Возможна рассрочка платежа на 1 год.

Пожаловаться

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 0

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

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО ГАРАНТИЯ RESO GARANTIA

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1673013581

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (123995, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045518) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» января 2020 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «Агентство оценки и аудита»** 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735569
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **22.01.2020г.** по 24 часа 00 минут **21.01.2021г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исполнение кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем в были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **22.01.2020** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страхователем, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), вызванных следствием одного обстоятельства, сторонами рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**17 800,00 (Семнадцать тысяч восемьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1673013581 - Правила страхования.
Представитель страхования: Представитель Страхования: Бранчевой А.Д.	Кол 19334524

Экземпляр Полиса получил(а). С условиями Правил страхования ознакомлен(а) и согласен(а).

Страхователь: Страховщик:

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 955744

Настоящий диплом выдан Газиной Наталии Александровне

в том, что он(а) с «04» марта 2002 г. по «26» сентября 2002 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»

прошел(а) профессиональную переподготовку по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решила от «26» сентября 2002 г.

удостоверяет право (квалификация, специальность) Газиной Наталии Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер 0555

Москва 2002 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ

АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000045-011

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемых 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 является 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; 2012, № 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 ДП 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

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

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 720-3000, ф. (495) 956-2168
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow 117105
T. (495) 720-3000, F. (495) 956-2168
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/1692825046

Настоящий полис подтверждает факт заключения в году договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1, ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) в дальнейшем тексте Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «06» марта 2020 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Галяна Наталия Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотня, д.3, кв. 17 Паспорт: 4519 № 166771, выдан: 07.05.2019 Отделом УФМС России по гор. Москве
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2020 г. по 24 часа 00 минут 07.03.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. По противоречащим законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (экспертизу недвижимого имущества) и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, а были приняты заключения в период, начиная с **08.03.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) не менее чем причинение ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), вытекающих следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1692825046 от 02.03.2020 г. - Правила страхования
Представитель страховщика: Крючкова А.Е.	Код 19324524

Экземпляр Правил страхования получил, с условиями Правил ознакомлен и согласен.

Страхователь

Страховщик

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)

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

4 (четыре) листа (ов)

/_____ /_____

/_____/ Савина Н.Г., Генеральный директор
ООО УК "Надежное управление" (Д.У.)

М.П.

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