ООО «Агентство оценки и аудита»
115088, Москва, 2-я Машиностроения, д. 25, стр.5, оф. 17
+7 499 709 83 53; http://www.agentocenka.ru

ОТЧЕТ № 03/02/21А

об оценке справедливой стоимости права 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**

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

Дата оценки: 19 февраля 2021 г.

Дата составления: 19 февраля 2021 г.

Москва-2021

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 77-Р2/81-20 от 19 февраля 2021 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., произведена оценка справедливой стоимости права 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**.

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.

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.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 03/02/21А от 19 февраля 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что справедливая стоимость права 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (без учета НДС):

2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) руб., в том числе:

земельный участок 562 560 (Пятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят) руб.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

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

Оглавление

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 4
1.3. Сведения о заказчике оценки 5
1.4. Сведения об Оценщике 5
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 6
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 7
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 7
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8
1.9. Термины и определения 9
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки. 12
2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 12
2.3. Анализ достаточности и достоверности информации 17
2.4. Анализ наиболее эффективного использования 17
3.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 18
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки 18
3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений коммерческой недвижимости 23
3.3. Основные ценообразующие факторы 29
3.4. Основные выводы 31
4.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 34
4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости 34
4.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом 35
5.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 51
6.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 52
7.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 53
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ 54
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 60

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 77-Р2/81-20 от 19 февраля 2021 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	03/02/21А от 19 февраля 2021 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**.
Объект 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся, отказ обоснован Сравнительный подход: 2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) руб. (без учета НДС) Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) руб., в том числе: земельный участок 562 560 (Пятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13,

Параметр	Значение
	утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	19 февраля 2021 г.
Сведения о независимом оценщике	Газина Наталия Александровна. Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия», договор страхования (страховой полис) № 922/1692825046 от 08.03.2020 г., срок страхования с 08.03.2020 г. по 07.03.2021 г., размер страховой суммы 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, 115184, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Гарантия исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.

Источник: Задание на оценку к Договору об оказании услуг по оценке

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Местонахождение	115432, г.Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 августа 2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810220210000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

1.4. Сведения об Оценщике

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548

Параметр	Значение
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	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.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	11
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 состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ОГРН	ОГРН 1107746294150
Дата присвоения ОГРН	«16» апреля 2010 г.
ИНН/КПП	7706735560/772201001
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от № 922/1889290991 от 13 января 2021 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2021 г. по 21 января 2022 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

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

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.

2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.

4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.

7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись

8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.

9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.

10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.

11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки

12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

19. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчета величина справедливой стоимости является ошибочной.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического

развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты НП «АРМО».

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

1.9. Термины и определения

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права
- Договор купли-продажи
- Акт приема-передачи

Перечень источников внешней информации:

- База данных «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020;
- Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Саратовская область, Маркс, ул. 5 Линия, д. 60.

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. Образует одноимённое муниципальное образование город Маркс со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Население — 30 743 чел. (2020).

С Саратовом и ближайшими городами его связывает развитая сеть автобусного сообщения. Железной дороги в этой части Поволжья нет, на реке функционирует грузовой порт, пассажирское водное сообщение отсутствует.

Рис.1. Расположение Объекта оценки на карте

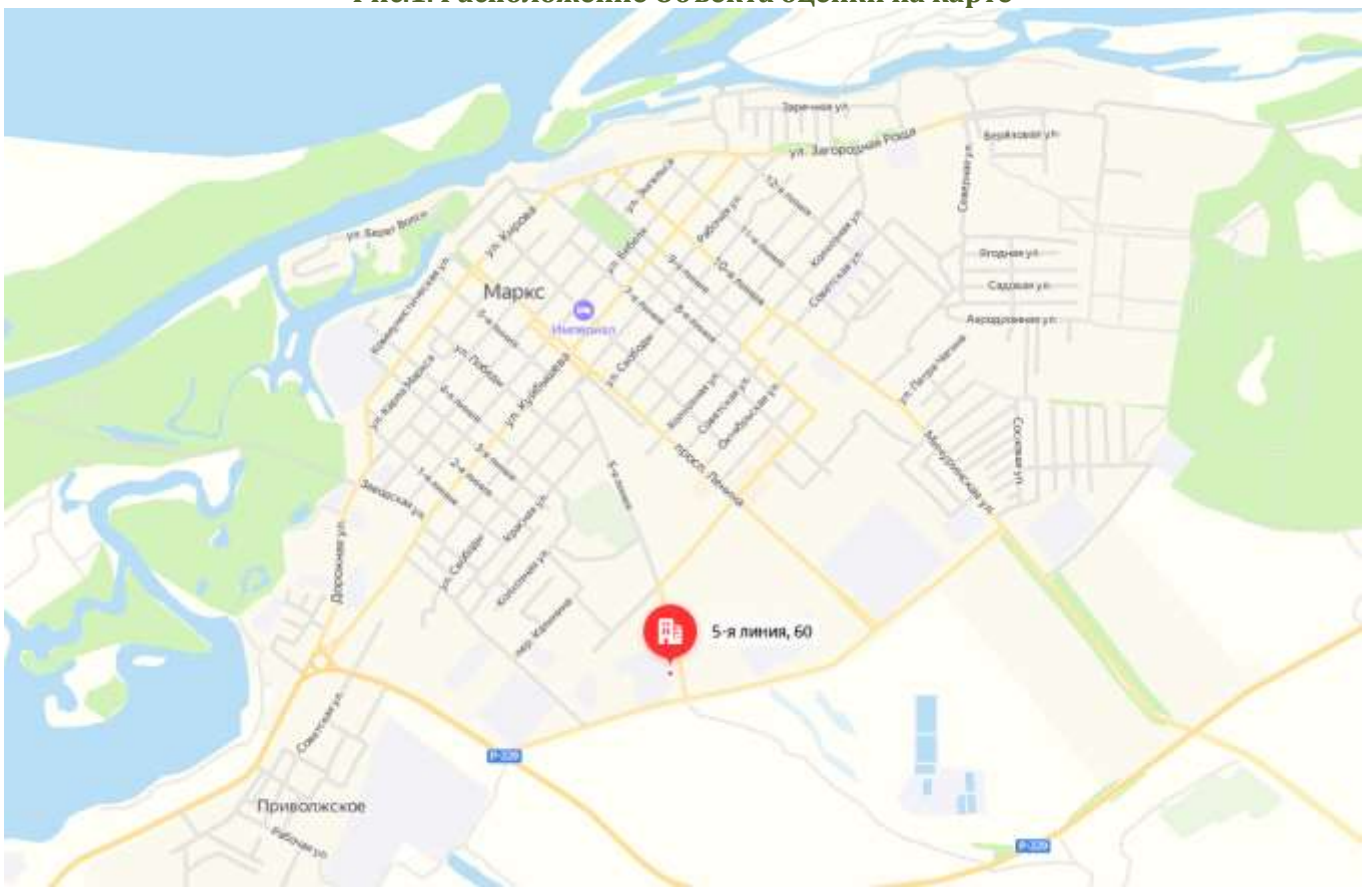
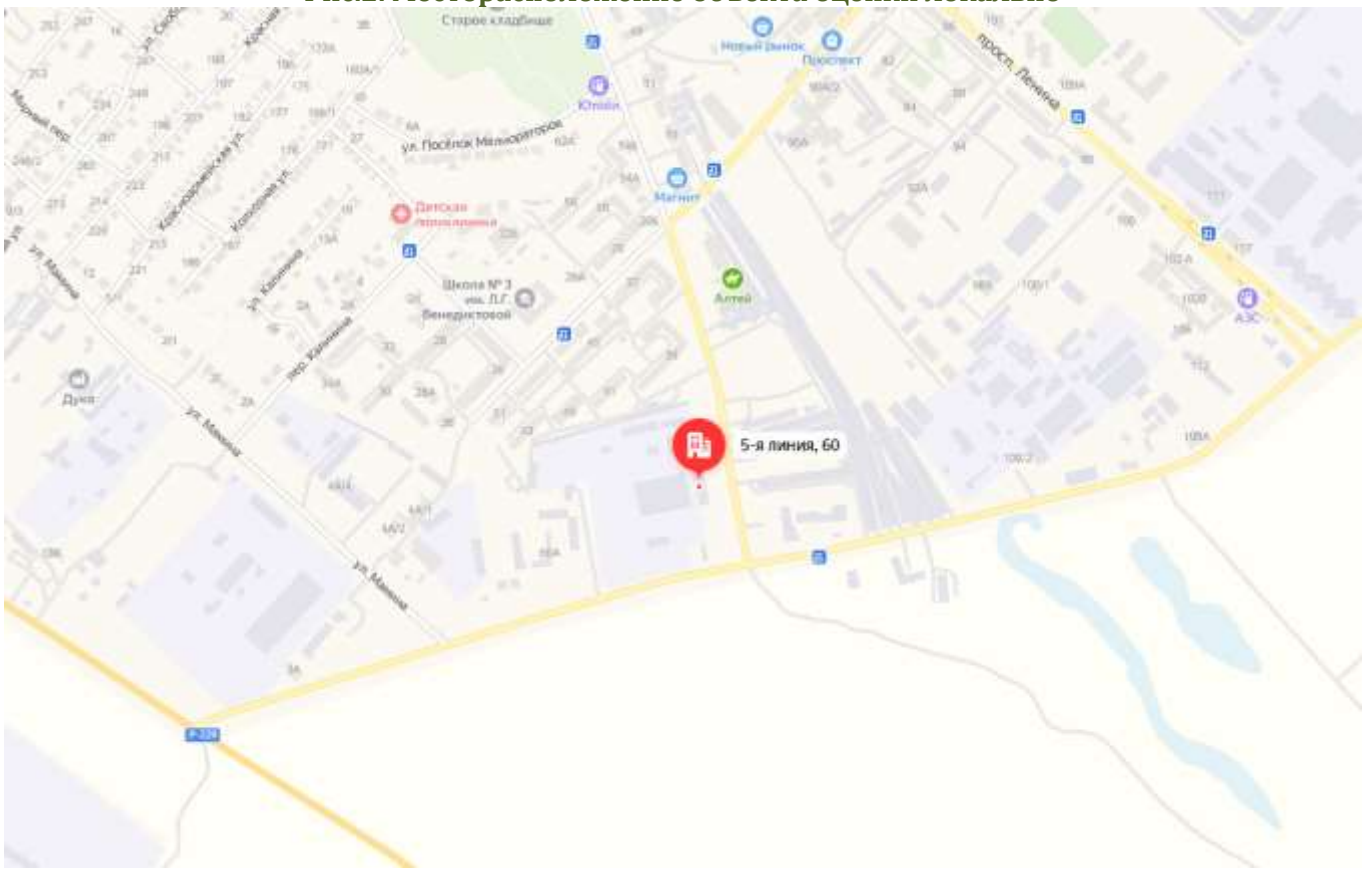


Рис.2. Месторасположение объекта оценки локально



Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 7. Описание окружения

Параметр	Значение
Адрес	Саратовская область, Маркс, ул. 5 Линия, д. 60
Округ	Приволжский федеральный округ
Район	Саратовская область
Город	Маркс
Городской округ	-
Окружающая застройка	Производственно-складская
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Транспортная доступность обеспечивается ул. 5-я линия
Наличие/отсутствие подъездных путей, обеспечивающих прямой (неограниченный) доступ объектов осмотра с территорией общего пользования	В наличии
Состояние дорожного покрытия	Асфальт, удовлетворительное

Таблица 8. Описание земельного участка

Параметр	Значение
Местонахождение	Саратовская область, Маркс, ул. 5 Линия, д. 60
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения промышленных объектов
Кадастровый номер участка	64:44:090102:56
Площадь земельного участка, кв.м	1422
Кадастровая стоимость участка, руб.	210 242,7
Инженерные коммуникации	Участок подключен к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения
Износ и устаревания	Объект является не изнашиваемым активом. Не подвержен износу.
Наличие объектов капитального строительства	Многоквартирный жилой дом
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	Не выявлено
Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	-

Таблица 9. Описание здания

Параметр	Значение
Кадастровый номер	
Адрес	Саратовская область, Маркс, ул. 5 Линия, д. 60
Кадастровая стоимость, руб.	
Общая площадь, кв.м.	1922,8
Количество этажей	3
Год постройки	1978
Тип фундамента	Ленточный бетонный
Материал стен	Железобетонные панели
Материл перекрытий	Железобетонные
Электроснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральное
Канализация	Центральное

Параметр	Значение
Газоснабжение	Отсутствует
Состояние конструкций	Неудовлетворительное
Состояние коммуникаций	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное

Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_н=1-(1-D_ф) \times (1-D_{фун}) \times (1- D_в),$$

где: **Dн** – накопленный износ;
Dф, Dфун, Dв – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$К_и = \frac{Т_ф}{Т_н} \times 100;$$

где: **Тф** – фактический срок службы данного объекта;
Тн – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных “ступенях” или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных “ступенях” или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание	150	1978	43	29

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объекта оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 29%.

Фотографии объекта оценки

2.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.
Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.
Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

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

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Источник: Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2021 года.

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, 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, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

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

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны 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. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. 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.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), 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 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 предназначенными для экономической безопасности и стабильности 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 сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.
4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах двадцатого века) 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 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот 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. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брэндов.

   Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того,

сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы короновируса.

   В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством 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. Это поддержит население, бизнес и экономику.

7. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		Январь-сентябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	**76547,2**	**-3,4**
2	Инвестиции в основной капитал *	**11920,6**	**-4,1**
3	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		**-4,3**

*По результатам обследования инвестиционной активности 23,1 тыс. организаций 10.10.2020г., инвестиционную деятельность осуществляли 95% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и 46% - малых предприятий (без микропредприятий). Более 80% руководителей организаций оценили экономическое положение своего бизнеса в 2020 году как "благоприятную" и "удовлетворительную". Около 50% респондентов отмечают, что экономическая ситуация в организации в 2021г. сохранится без изменений, 42% - предполагают ее улучшение, 7% - ожидают ухудшения экономического положения.

		Январь-ноябрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
4	Индекс промышленного производства		-3,0
5	Продукция сельского хозяйства	5693,9	+1,5
6	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	8207,8	-0,3
7	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд рублей	626,9	+36,6
8	Введено в эксплуатацию общей площади жилых пом., млн. кв.м.	64,4	+1,4
9	нежилых помещений		-
10	Грузооборот транспорта, млрд т-км	4908,5	-5,4
11	в том числе, железнодорожного транспорта	2318,2	-2,7
12	трубопроводного	2248,2	-8,2
	автомобильного	239,0	-4,7
13	Оборот розничной торговли, млрд рублей	30007,4	-4,1
14	Объем платных услуг населению, млрд рублей	7914,7	-17,7
15	Оборот общественного питания, млрд рублей	1214,0	-20,6
16	Внешнеторговый оборот (январь-**октябрь** 2020, млрд.долл.США)	458143	-16,9
17	в том числе: экспорт товаров	266042	-22,7
18	импорт товаров	192101	-7,2
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-**октябрь 2020**, руб.:		
19	номинальная	49539	+5,6
20	реальная (учитывает инфляцию)		+2,4
21	Ключевая ставка с **27.07.2020г.**, %	4,25%	
22	Инфляция по итогам **декабря 2020** года (г/г)		+4,9

(в текущих ценах)

23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-**октябрь** 2020г., млрд. руб.	8425,2	-38,2
24	Доля убыточных организаций (январь-**октябрь** 2020)	32,1 %	
25	Просроченная кредиторская задолженность на конец **октября** 2020 г.	4308,9 (7,2% от общей кред.задолж)	+8,8
26	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на **01.12.2020 г.**, трлн. руб.	45,11	+16,2
27	Кредиты физическим лицам на **01.12.2020 г.**, трлн. руб.	19,79	+14,7
28	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-**октябрь** 2020г., млрд руб. - доходы	30311,3	-5,8
29	- расходы	31894,1	+15,1
30	Золотовалютные резервы на **25.12.2020**	592,4	+7,7

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными

последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. 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 постоянно повышаются.
4. 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.
5. 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.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
   - отложенным в весенний период спросом,
   - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

   Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdff,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений коммерческой недвижимости

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен:

В таблице ниже представлена выборка и анализ цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объект(-ы) оценки при фактическом их использовании.

Обоснование корректировок представлено в разделе 4.

Таблица 12. Сводная таблица цен

№ п/п	Место расположения	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Торг, %	Скорр. цена руб./кв.м.
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
1	Саратовская область, Маркс, ул. Кирова, 120	https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_7385.2_m_1876604849	18 000 000	7385,2	2 437	-13,80%	2 586
2	Саратовская область, Маркс, Колхозная ул., 98	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/242718924/	12 000 000	3700	3 243	-13,80%	2 795
3	Саратовская область, Маркс, 4-я линия	https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3380_m_2068620712	10 000 000	3380	2 959	-13,80%	2 551
4	Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс, 4-я линия	https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5233.1_m_2068266817	15 000 000	5233,1	2 866	-13,80%	2 470
5	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 4	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/249721530/	4 500 000	1177	3 823	-13,80%	3 295
6	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 4	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/249715979/	5 000 000	1329,7	3 760	-13,80%	3 241
7	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 4	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/249720495/	7 500 000	1876	3 998	-13,80%	3 446
8	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 4	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/249719614/	17 000 000	6377	2 666	-13,80%	2 298
9	Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс	https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_1908739782	2 900 000	2000	1 450	-13,80%	1 250
10	Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс, 1-я Сосновая ул., 55	https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2484_m_2056353233	1 850 000	2484	745	-13,80%	642

Описательная статистика

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы.

Статистические функции описательной статистики.

1. Простая средняя арифметическая - обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности**.** Расчётная формула имеет вид:

$$\overline{X} = \frac{x_1 + x_2 + \ldots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}$$, где:

$\sum X_i$ - сумма значений.

n – число значений.

2. Стандартная ошибка средней – представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$$, где:

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;
n- объем выборки (число измерений или испытуемых).

3. Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h\frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}$$, где:

M_e - искомая медиана.

x_o - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

4. Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n\frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}$$, где:

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

5. Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, чем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид:

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{\left(\sum x\right)^2}{n}}{(n-1)}}$$, где:

$\sum x^2$ **-** сумма квадратов значений признака для всех вариант**.**

$\sum x$ **-** сумма значений признака.

n – объем выборки.

6. Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид:

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(x_i - x_{cp}\right)^2}{n-1}$$**,** где:

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - x_{cp})$ - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

7. Эксцесс – показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_S = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

– если $E_S>0$, в распределении наблюдается островершинность – эксцесс положительный,

– если $E_S<0$, в распределении наблюдается плосковершинность – эксцесс отрицательный

Эксцесс характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением. Положительный эксцесс обозначает относительно остроконечное распределение. Отрицательный эксцесс обозначает относительно сглаженное распределение.

Если E < 0 то данные более равномерно распределены по всей области значений, если E > 0, то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения.

8. Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_S = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum\left(x_i - \overline{x_i}\right)}{\sum f} : \sigma^3 \text{, где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

– если $A_S<0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).
– если $A_S>0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

Асимметрия характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего. Положительная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону положительных значений. Отрицательная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону отрицательных значений.

Если A < 0 то это означает, что преобладают данные с большими значениями, а если A > 0, то больше данных с меньшими значениями, чем среднеарифметическое.

9. Интервалы (диапазоны цен)

Доверительный интервал[1] - одним из методов решения статистических задач является вычисление доверительного интервала. Он используется, как более предпочтительная альтернатива точечной оценке при небольшом объеме выборки.

Для получения левого и правого значений доверительного интервала выборки используются инструменты программы EXCEL. для вычислений применяется функция *ДОВЕРИТ.НОРМ*. Задачей этого оператора является расчет доверительного интервала с нормальным распределением для средней генеральной совокупности:

=ДОВЕРИТ.НОРМ(альфа;стандартное_откл;размер)

где: *«Альфа»* — аргумент, указывающий на уровень значимости, который применяется для расчета доверительного уровня. Доверительным называется[2] интервал, в который попадает неизвестный параметр с заданной надежностью. Т.к. неизвестное значение параметра а является неслучайной величиной, а доверительный интервал является случайной величиной, то лучше говорить, что - вероятность того, что случайный интервал а ;а накроет точку а. Доверительный интервал применяется в случае сравнительно небольшого объема выборки, когда предполагается, что надежность точечной оценки может быть невысокой. Величина доверительного интервала существенно зависит от объема выборки n (уменьшается с ростом n) и от значения доверительной вероятности (увеличивается с приближением к единице). При выборке малого объема точечная оценка может значительно отличаться от оцениваемого параметра, что приводит к грубым ошибкам. Поэтому в таком случае лучше пользоваться интервальными оценками, то есть указывать интервал, в который с заданной вероятностью попадает истинное значение оцениваемого параметра. Разумеется, чем меньше длина этого интервала, тем точнее оценка параметра.

Точность оценки характеризуется положительным числом δ, которое характеризует величину расхождения между оценками выборки и генеральной совокупности:

Надежностью (доверительной вероятностью) оценки θ по θ* называют вероятность γ, с которой осуществляется неравенство, т.е.:

[1] http://lumpics.ru/confidence-intervals-in-excel/
[2] Теория вероятностей и математическая статистика. Часть 2 «Регрессионный анализ, дисперсионный анализ». Учебное пособие. Изд. Самара 2015 г. Авторы М.Г. Богданова, О.В.Старожилова

В качестве параметров надежности наиболее часто используют величины, близкие к единице: 0,95; 0,99 и 0,999.[3]

Поскольку выборка малого объема, рассчитывается доверительный интервал при уровне доверия 0,999.

Таким образом, уровень доверия, вводимый в формулу равен: (1-«Альфа»)*100=(1-0,999)*100=0,001.

Граница доверительного интервала вычисляется путем сложения и вычитания от среднего выборочного значения результата вычисления *ДОВЕРИТ.НОРМ*.

Таким способом рассчитывается соответственно правая и левая граница доверительного интервала.

Расширенный интервал определяются путем выявления максимального (МАКС) и минимального (МИН)значений выборки.

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, оценщиком был произведён расчёт описательной статистики по показателю стоимость единицы сравнения. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Таблица 13. Описательная статистика

№ п/п	Показатель	Формула	Значение округленно
1	Простая средняя арифметическая	$\overline{X} = \frac{x_1 + x_2 + \ldots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}$	2457
2	Стандартная ошибка средней	$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$	201
3	Медиана	$M_e = x_o + h\frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}$	2569
4	Мода	$M_0 = x_0 + n\frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}$	#Н/Д
5	Стандартное отклонение	$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}$	895
6	Дисперсия выборки	$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n}(x_i - x_{cp})^2}{n-1}$	801252
7	Эксцесс	$E_S = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$	0,70
8	Асимметричность	$A_S = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum(x_i - \overline{x_i})}{\sum f} : \sigma^3$	-1,10
9	Интервалы		
9.1	Доверит.норм	=ДОВЕРИТ.НОРМ(0,001;(5);(11)	931
9.2	- нижний доверительный интервал	=1-(9,1)	1526
9.3	- верхний доверительный интервал	=1+(9,1)	3388
9.4	Минимум	Min	642
9.5	Максимум	Max	3446
10	Сумма все показателей выборки (столб.17)	Σ	24574
11	Счет (число элементов выборки) (столб.1)		10

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 2457 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 642 до 3446 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный

[3] http://rpp.nashaucheba.ru/docs/index-167896.html Курс математической статистики. Лекционный материал. Преподаватель – В.Н. Бондаренко Тема 3. Точность и надежность оценки. Доверительные интервалы.

интервал расположен в пределах от 1526 до 3388 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).

- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 201 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 2569 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 895 руб. в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение).
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами выше средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии меньше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

3.3. Основные ценообразующие факторы

В рамках настоящего отчета при определении стоимости оцениваемого имущества оценщиками были выделены следующие ценообразующие факторы и определены значения/диапазоны значений ценообразующих факторов:

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: глобальное местоположение, локальное местоположение, доступ к объекту.

Параметры участка: категория земель, разрешенное использование, площадь участка, состояние участка, наличие коммуникаций, наличие ограждения.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Для расчетов скидка на торг была принята на основании данных, предложенных в Справочнике оценщика недвижимости.

Таблица 189

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	9,3%	13,6%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,2%	8,1%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,6%	7,6%	13,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	8,3%	14,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	8,8%	13,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	11,9%	8,6%	15,2%

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Назначение объекта. Данный фактор учитывает отличие стоимостей цен, сложившихся на объекты в зависимости от их функционального назначения.

Площадь. При оценке объектов недвижимости следует учесть тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем цена единицы площади меньших по масштабу объектов. Соотношение цен для объектов, различающихся по величине площади приведены в Справочнике оценщика недвижимости.

Таблица 76

усредненные данные по России								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	**1,00**	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	**1,00**	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	**1,00**	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	**1,00**	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	**1,00**	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	**1,00**	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	**1,00**

Физическое состояние объекта. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая (эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

Согласно Справочника оценщика недвижимости значения составляют:

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,23	1,75
	удовл.	0,81	**1,00**	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	**1,00**

Состояние отделки. Данный фактор учитывает отличие стоимости объектов недвижимого имущества с различным уровнем отделочных работ. Анализ вклада отделочных работ в стоимость объекта, выявленный на основании исследования рынка коммерческой недвижимости, приведен в нижеследующей таблице.

Согласно Справочника оценщика недвижимости значения составляют:

Таблица 148

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	**удовл.**	**без отделки**
объект оценки	**хорошая**	**1,00**	1,18	1,45
	удовл.	0,85	**1,00**	1,23
	без отделки	0,69	0,82	**1,00**

Таким образом, в ходе анализа ценообразующих факторов оценщик пришел к выводу, что наибольшее влияние на цену недвижимости имеют: торг; площадь; физическое состояние; состояние отделки.

3.4. Основные выводы

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. 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 постоянно повышаются.
4. 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.
5. 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.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
   - отложенным в весенний период спросом,
   - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
   - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

   Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

   Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.
7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

   Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 2457 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 642 до 3446 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный

интервал расположен в пределах от 1526 до 3388 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).

- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 201 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 2569 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 895 руб. в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение).
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами выше средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии меньше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)», а также учитывая п. 24 а ФСО №7 («затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;»)

Для оценки объектов затратный подход не применяется согласно п. 24 в ФСО №7, так как у оценщика имеются достаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

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

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

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

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

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

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

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

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

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

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

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

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

В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже зданий, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

4.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости Объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов капитального строительства не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{сравнит} = \sum_{i=1}^{n} \left(C_i x K_{j=1 \div m}\right) x V_i$$

где:
Ci - стоимость i-ого аналога;
Kj 1 m = ¸ - корректировки к стоимости аналога;
Vi - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

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

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

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

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

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сума оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

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

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

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

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

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

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 14. . Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Доступность объекта Удаленность от метрополитена Локальное расположение
Физические характеристики объекта	Общая площадь
Экономические характеристики объекта	Назначение

Источник: анализ Оценщика

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же

характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.
При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).
В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент…» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

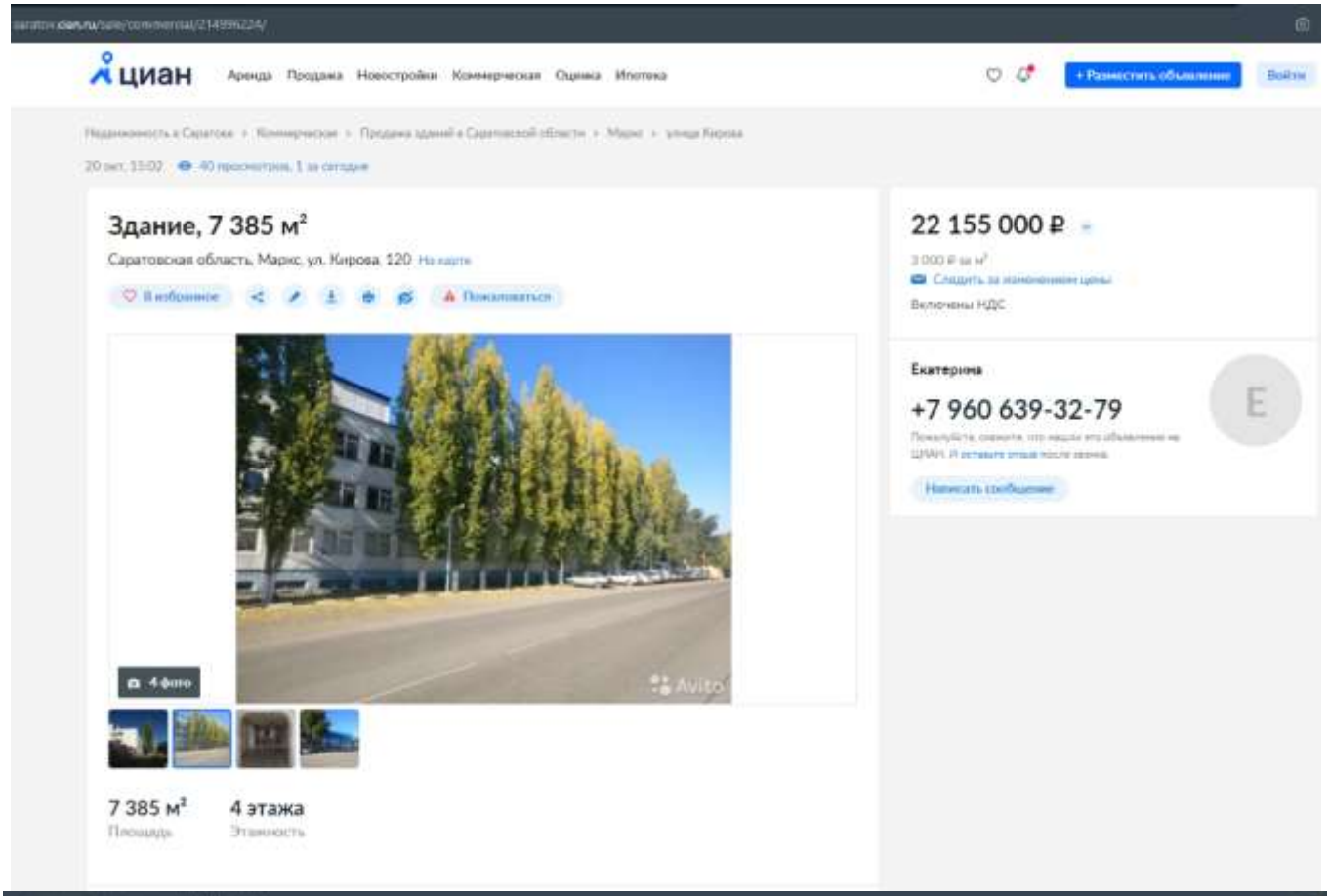
Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам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

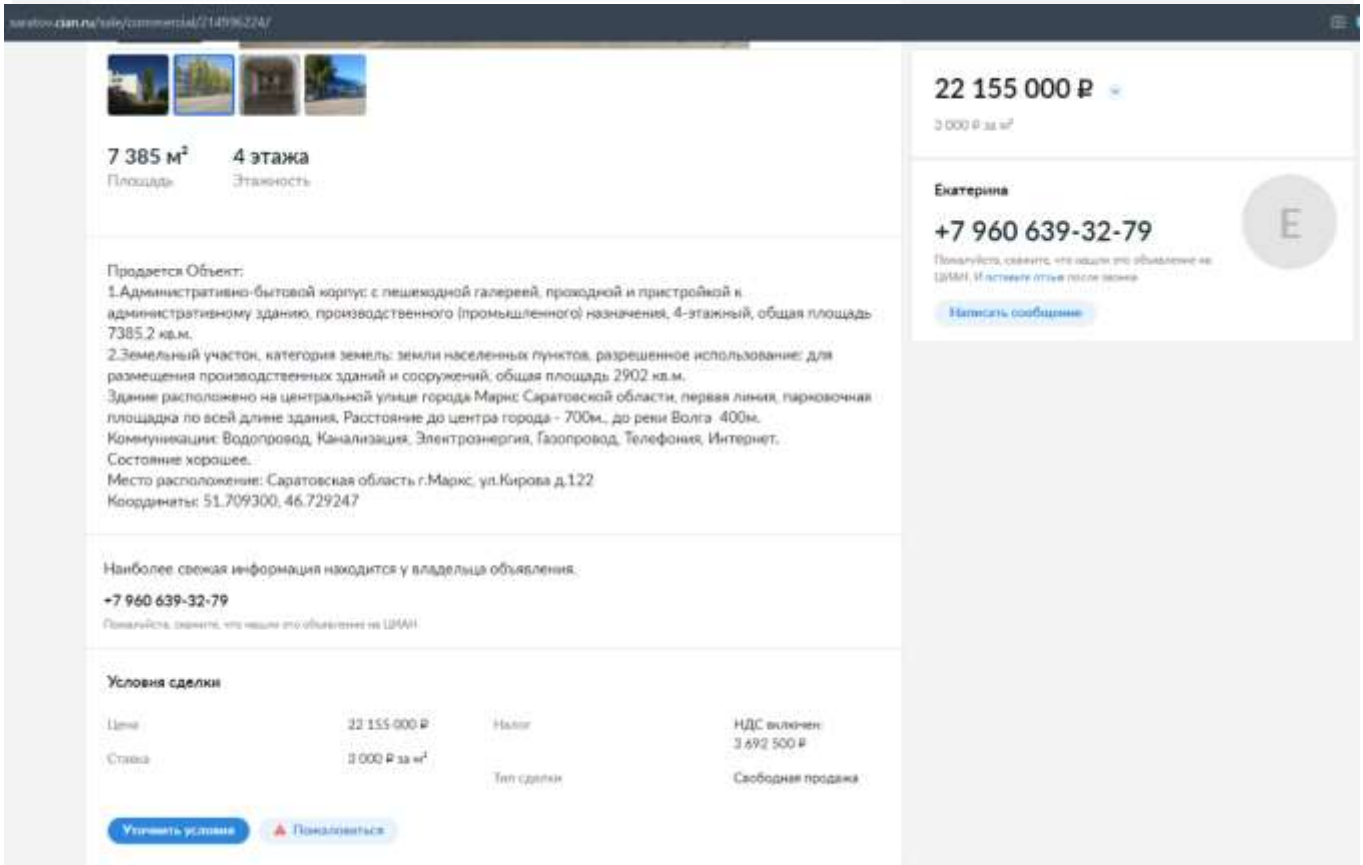
При выборе аналогов Оценщиком были проанализированы материалы информационных агентств, информация в журналах, газетах, базы данных риелторских компаний и агентств недвижимости региона.

Подбор объектов-аналогов

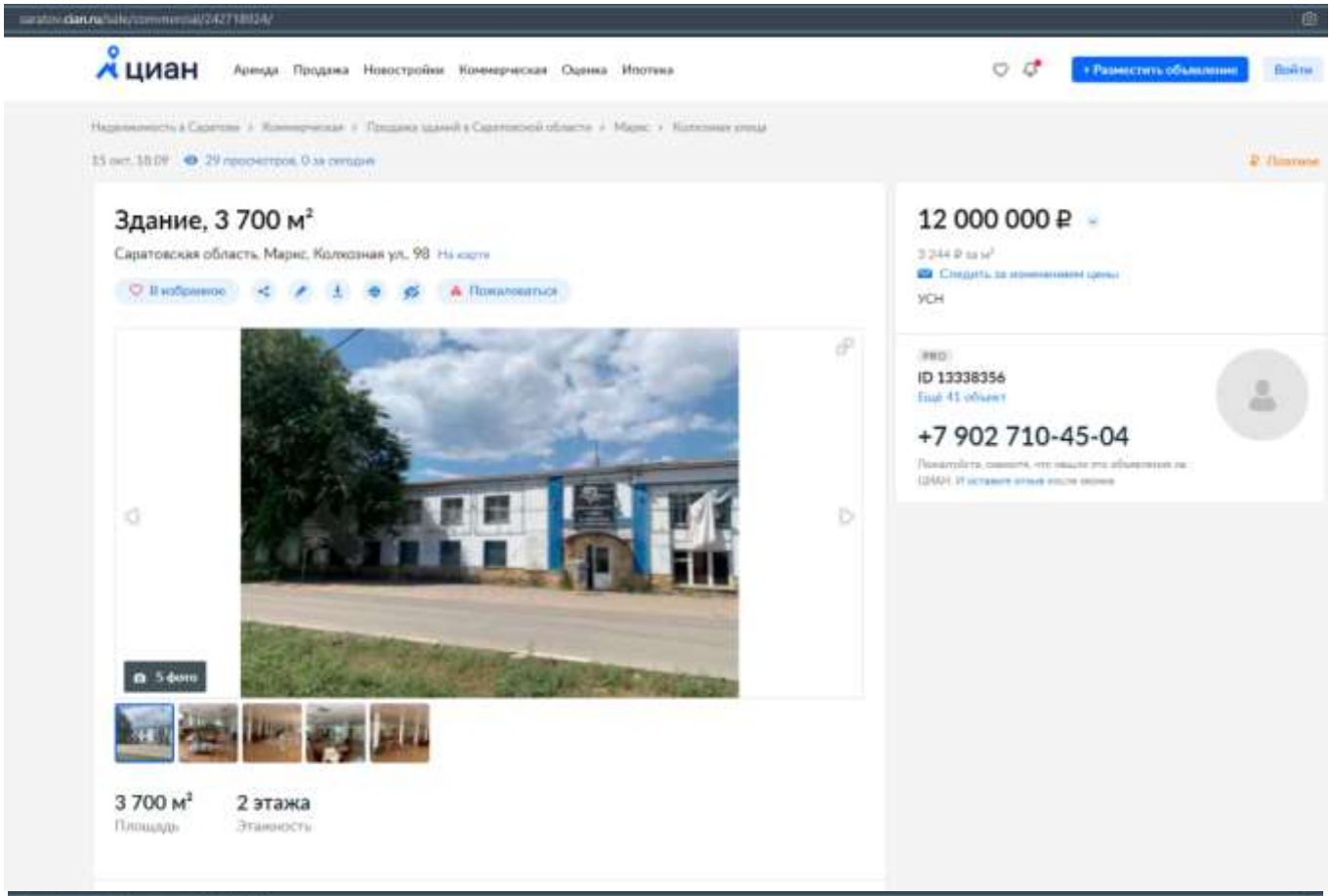
В результате анализа рынка недвижимости были выявлены предложения сходной недвижимости.

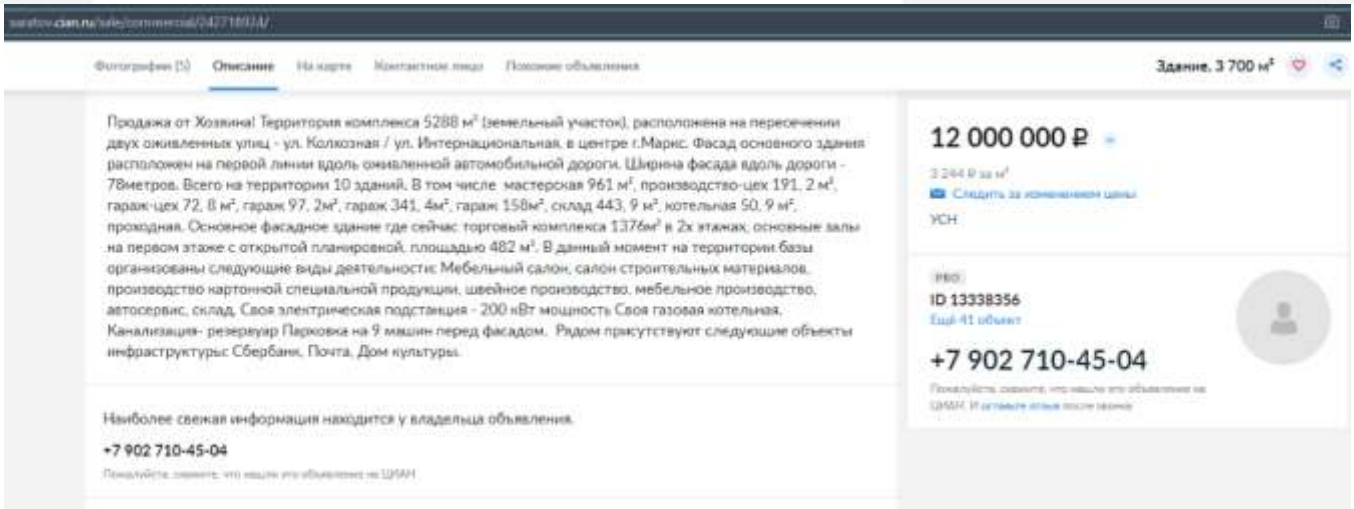
Объект-аналог №1





Объект-аналог №2





Объект-аналог №3

www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3380_m_2068620712

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Маркс · ... · ... · Купить · Производственное помещение

Назад Следующее →

Производство, 3380 м²

10 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 9 февраля в 19:08

8 910 328-29-30

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

chubuk-an
Частное лицо
На Авито с января 2020

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2068620712, 969 (+4)

Площадь: 3380 м²

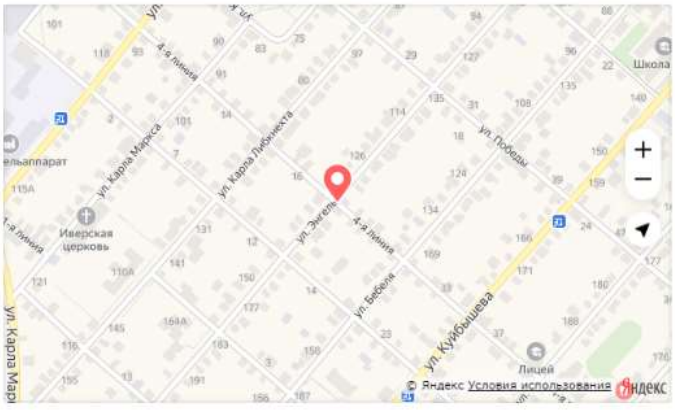
Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс, 4-я линия Скрыть карту

www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3380_m_2068620712

Площадь: 3380 м²

10 000 000 ₽

Саратовская область, Марксовский р-н, Маркс, 4-я линия Скрыть карту



8 910 328-29-30

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

chubuk-an
Частное лицо
На Авито с января 2020

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2068620712, 969 (+4)

Предлагается к продаже производственное помещение с административно-бытовым корпусом. Расположено по адресу г.Маркс, улица 4-я Линия, д.2. Общая площадь 3380 кв.м. Площадь цеха -1700 кв.м. Административных, складских и подсобных помещений-1680 кв.м. Наличие всех видов коммуникаций. Удобный подъезд для любого вида автотранспортных средств. Возможна долгосрочная аренда.

Пожаловаться

Таблица 15. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Административно-бытовое здание	Административно-бытовое здание	Административно-бытовое здание
Локальное местоположение	Саратовская область, Маркс, ул. Кирова, 120	Саратовская область, Маркс, Колхозная ул., 98	Саратовская область, Маркс, 4-я линия
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
Тип сделки (сделка, предложение)	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Площадь, кв.м.	7385,2	3700	3380
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Расположение относительно "красной линии"	первая линия	первая линия	первая линия
Общее состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник информации	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/214996224/	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/242718924/	https://www.avito.ru/marks/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3380_m_2068620712
Контактный номер	8 960 639-32-79	8 902 710-45-04	8 910 328-29-30
Дата сделки/предложения	20.10.20	15.10.20	09.02.21
Цена предложения, руб.	**22 155 000**	**12 000 000**	**10 000 000**
Цена предложения, руб./кв. м. с НДС	3 000	3 243	2 959
в цену включено:	НДС	НДС	НДС
Цена предложения, руб./кв. м. без НДС	2 500	2 703	2 466

Обоснование корректировок

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м2). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров квартиры и ее ликвидности, и на основании данных Портала недвижимости «СтатРиэлт»:

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

Таблица 189

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	9,3%	13,6%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,2%	8,1%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,6%	7,6%	13,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	8,3%	14,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	8,8%	13,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	11,9%	8,6%	15,2%

Дата сделки/продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Состав оцениваемых прав

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевую / Полную собственность.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,83	0,98	0,88

Примечания *:

1. При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);

2. При отсутствии спора между сособственниками долей в отношении продаваемых объектов.

Условия продажи

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Условия продажи (особые условия)

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

Местоположение объекта

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, расположенных в других населенных пунктах с различным уровнем развития социальной, экономической и транспортной инфраструктуры, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки.

Общая площадь

Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020.

Таблица 76

усредненные данные по России								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	**1,00**	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	**1,00**	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	**1,00**	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	**1,00**	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	**1,00**	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	**1,00**	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	**1,00**

Тип объекта

Объект оценки и объекты сравнения – отдельно стоящие здания (ОСЗ), корректировка отсутствует.

Расположение относительно красной линии

Стоимость объектов недвижимости зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости недвижимости, расположенных внутриквартально. Объект оценки и объекты сравнения расположены на первой линии, корректировка отсутствует.

Состояние здания

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность), отличающихся состоянием. Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020.

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Качество (состояние) отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020.

Таблица 148

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Проверка

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации**,** как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma_P / z * 100\%$$

где V- коэффициент вариации

σ_P -стандартное отклонение. Рассчитывается с применением функции EXEL: СТАНДОТКЛОН. z-средняя величина.

Допустимое значение. Если меньше 33%, то результаты возможно использовать для расчета стоимости.

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:

$$Vl = Vo * L \text{ , где}$$

L – доля земли в стоимости объекта недвижимости,

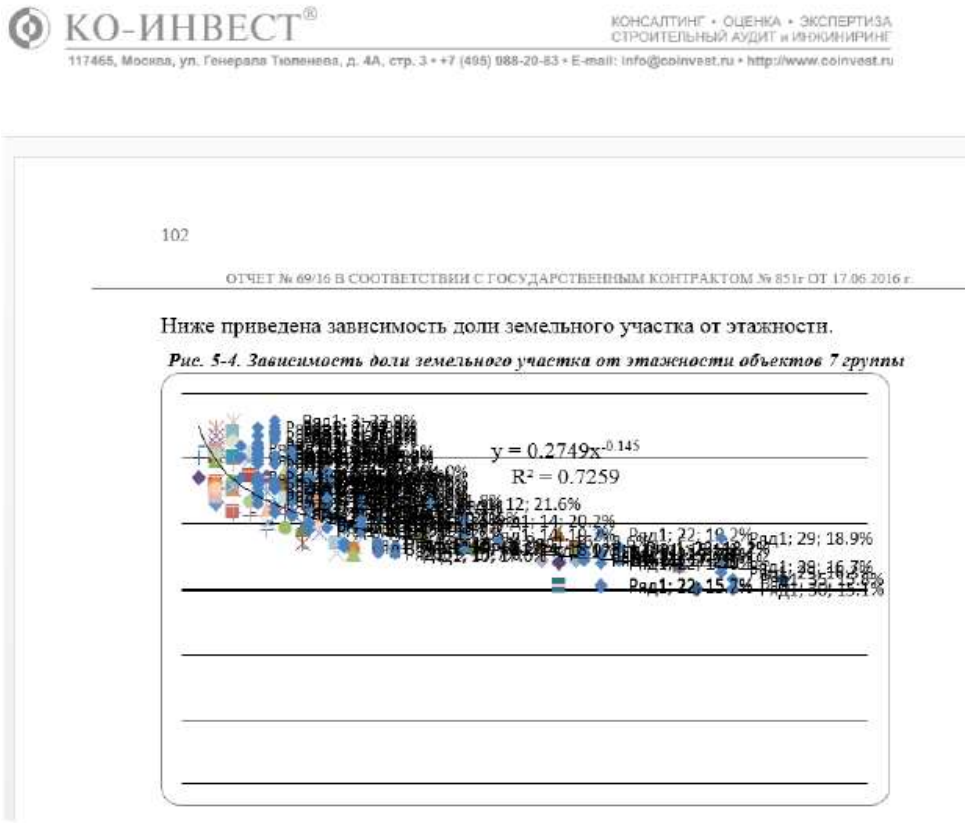
$L = \frac{Vl}{Vo}$ В свою очередь, L + B= 1

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


КО-ИНВЕСТ®
КОНСАЛТИНГ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ и ИНЖИНИРИНГ
117465, Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4А, стр. 3 • +7 (495) 988-20-83 • E-mail: info@coinvest.ru • http://www.coinvest.ru

102

ОТЧЕТ № 69/16 В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ КОНТРАКТОМ № 851г ОТ 17.06.2016 г.

Ниже приведена зависимость доли земельного участка от этажности.

Рис. 5-4. Зависимость доли земельного участка от этажности объектов 7 группы

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 доли земельного участка для объекта оценки:

Таблица 16. Расчет доли земельного участка в составе ЕОН

Параметр	Значение
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.

Таблица 17. Итоговая таблица расчета справедливой стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м. без НДС		2 500	2 703	2 466
Последовательные корректировки				
Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,80%	-13,80%	-13,80%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		2 155	2 330	2 126
Дата сделки/предложения		20.10.20	15.10.20	09.02.21
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		2 155	2 330	2 126
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		2 155	2 330	2 126
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		2 155	2 330	2 126
Условия продажи		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		2 155	2 330	2 126
Независимые корректировки				
Локальное местоположение	Саратовская область, Маркс, ул. 5 Линия, д. 60	Саратовская область, Маркс, ул. Кирова, 120	Саратовская область, Маркс, Колхозная ул., 98	Саратовская область, Маркс, 4-я линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м.	1 922,8	7 385,2	3 700,0	3 380,0
Корректировка, %		12,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно "красной линии"	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общее состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		-29,00%	-29,00%	-29,00%
Состояние отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		-18,00%	-18,00%	-18,00%
Суммарная корректировка		**-35,00%**	**-47,00%**	**-47,00%**
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		**1 401**	**1 235**	**1 127**
№ аналога	Сопоставимые объекты			

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	1 401			
2	1 235			
3	1 127			
Среднее значение руб./кв.м	**1 254**			
Стандартное отклонение	**113**			
Коэффициент вариации	**9,01%**			
Допустимое значение. Меньше 20%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости				
Qкі; gкі	10	4	3	3
Dкі	100,00%	30,00%	35,00%	35,00%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		**420**	**432**	**394**
Справедливая стоимость за 1 кв.м., руб. без НДС	1 246			
Справедливая стоимость, руб. без НДС	2 395 809			
Округленно, руб. без НДС	2 400 000			
Доля ЗУ	23,44%			
Справедливая стоимость земельного участка, руб. без НДС	562 560			

Таким образом, справедливая стоимость 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (без учета НДС):

2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) руб., в том числе:

земельный участок 562 560 (Пятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят) руб.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, справедливая стоимость права 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (без учета НДС):

2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) руб., в том числе:

земельный участок 562 560 (Пятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят) руб.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению о том, что справедливая стоимость права 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: 56, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (без учета НДС):

2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) руб., в том числе:

земельный участок 562 560 (Пятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят) руб.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать границы, в которых может находиться рыночная стоимость.

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".

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита»

Н.А. Газина

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельства о государственной регистрации права
- Договор купли-продажи
- Акт приема-передачи

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

11. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
13. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020;
14. Портал недвижимости «СтатРиэлт»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

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»

Президент СНЭО «Сумма мнений»

Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1889290991

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) 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 «13» января 2021 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 7706735560
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **22.01.2021г.** по 24 часа 00 минут **21.01.2022г.**
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 (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и 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 Страховщиком, 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), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**10 000 000 (Десять миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**9 000,00 (Девять тысяч) рублей.**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1889290991 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1692825046

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

Дата выдачи полиса «08» марта 2020 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Газина Наталия Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотни, 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. Не противоречащие 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 (исключая кадастровую оценку), 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, и были приняты заказчиками 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 Страховщиком 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 являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся 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: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Свидетельства о государственной регистрации права

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.

(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

САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Шамин В. А.

М.П. (подпись)

64

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

Регистратор Шамин В.А.

М.П. (подпись)

64-АВ 813627

47

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

не зарегистрировано

Регистратор Шамин В.А.

(подпись)

64

Договор купли-продажи

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

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

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

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

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

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

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему 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

2

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

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»)
«[illegible]» августа 2010 года
№ регистрации 64-64-11/035/2010-220
Регистратор В. А. Шамин

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»)
«[illegible]» августа 2010 года
№ регистрации 64-64-11/035/2010-224
Регистратор В. А. Шамин

ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация
доверительного управления
«[illegible]» августа 2010 года
№ регистрации 64-11/035/2010-223
Регистратор В. А. Шамин

УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация
доверительного управления
«[illegible]» августа 2010 года
№ регистрации 64-11/035/2010-224
Регистратор В. А. Шамин