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 № 38/12/20А

об оценке справедливой стоимости права собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м.

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

Оценочная компания:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:

25 декабря 2020 г.

Основание проведения оценки:
Приложение № 66-Р2-Я-20 от 25 декабря 2020 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке:
25 декабря 2020 г.

Москва-2020

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 66-Р2-Я-20 от 25 декабря 2020 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м.

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 № 38/12/20А от 25 декабря 2020 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что справедливая стоимость права собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м., по состоянию на 25 декабря 2020 г. составляет (НДС не облагается):

53 140 000 (Пятьдесят три миллиона сто сорок тысяч) 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.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
3.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
3.1. Сведения о заказчике оценки 6
3.2. Сведения об Оценщике 6
3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 7
3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 7
3.5. Вид определяемой стоимости 8
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 11
6.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.1. Основные этапы проведения оценки 12
6.2. Обзор подходов и методов оценки 12
6.3. Согласование результатов 16
7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ 17
8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки. 19
8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 19
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации 25
9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 26
9.1. 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 26
9.2. Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области 30
9.3. Основные ценообразующие факторы 38
10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 40
11.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 41
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости 41
11.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом 43
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 59
13.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 60
14.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 61
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ 62
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 68

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 66-Р2-Я-20 от 25 декабря 2020 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	38/12/20А от 25 декабря 2020 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м.
Объект оценки	Право собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся, отказ обоснован Сравнительный подход: 53 140 000 (Пятьдесят три миллиона сто сорок тысяч) руб. Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	53 140 000 (Пятьдесят три миллиона сто сорок тысяч) 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. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, 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)	25 декабря 2020 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

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. 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

3.2. 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
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

Параметр	Значение
	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.

3.3. 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.

3.4. 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 № 922/1673013581 от 21 января 2020 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2020 г. по 21 января 2021 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».

3.5. Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

4. 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.

5. 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).

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- Заключить договор на проведение оценки, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- Составить отчет.

6.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п.10, п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

«10. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость…

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки…».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

«15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. 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.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

6.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

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).

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

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

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права

Перечень источников внешней информации:

- Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru);
- База данных «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник информации: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), http://www.iep.ru);
- Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное».

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

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

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

Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении Волги, по обеим её сторонам. Это пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км^2, что составляет 0,31 % территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток — на 315 км. Самая южная точка области лежит на границе с Казахстаном (51°47' с. ш. и 50°47' в. д.), самая северная — на границе с республикой Татарстан (54°41' с. ш. и 51°23' в. д.). Крайняя западная точка лежит на границе с Ульяновской областью (53°22' с. ш. и 47°55' в. д.), а крайняя восточная — на границе с Оренбургской областью (54°20 с. ш. и 52°35' в. д.).

Самарская область имеет маленький эксклав площадью примерно 30 квадратных километров, находящийся полностью внутри территории Бугурусланского района соседней Оренбургской области. До 2005 года на территории этого эксклава располагался поселок Дальний, ныне не существующий. Однако поля на территории этого эксклава продолжают использоваться в интересах сельского хозяйства Самарской области. Эксклав административно принадлежит Кинель-

Черкасскому району. Чтобы попасть из основной части Самарской области в этот эксклав, приходится проделывать путь примерно 2 км по территории Оренбургской области.

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

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

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

Пика количества населения область достигла в 1996 году, численность населения тогда составила 3 306 798, суммарный прирост населения на период с 1990-го года до 1996 года составил 70 428 человек. За период депопуляции с 1997-го до 2010-го года суммарная убыль населения составила 135 564 человек. В 2008—2010 депопуляция продолжилась, но заметно снизились её темпы.

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

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

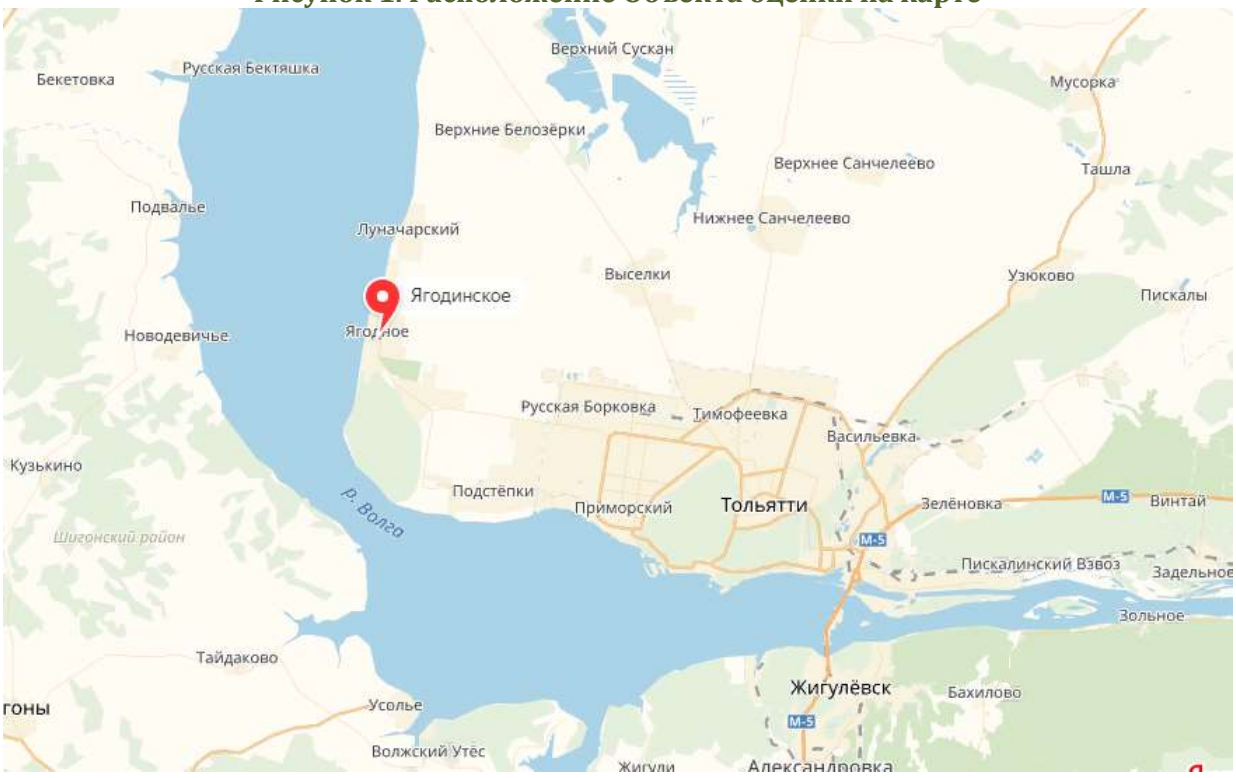
Конфигурация дорожной сети проектировалась и строилась в основном в 1960—1980-х годах и имеет характерную для той эпохи ярко выраженную радиальную структуру. Подобная структура в современных условиях недостаточно эффективна из-за увеличения протяжённости маршрутов движения и концентрации транспортных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

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

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

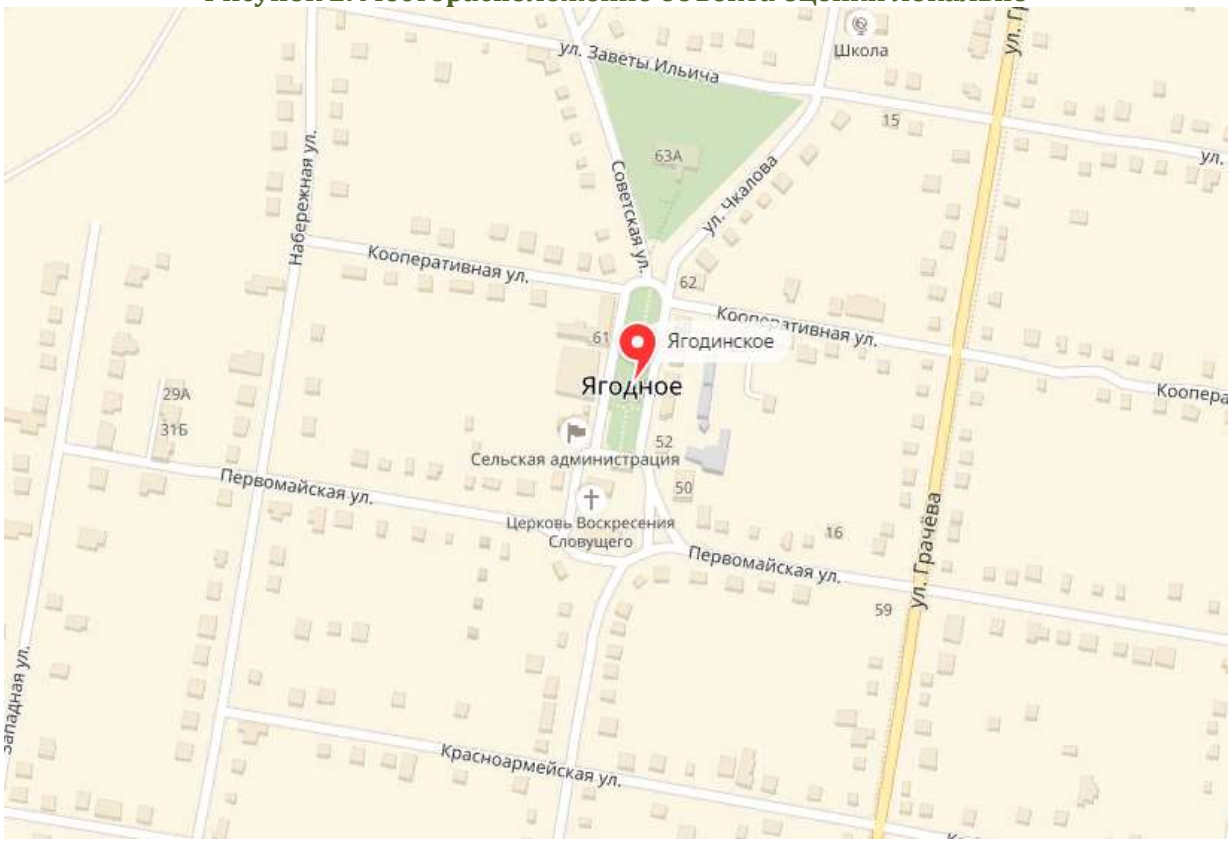
По объёмам перевозок транспортом общего пользования Самарская область находится на третьем месте среди регионов Приволжского федерального округа, а по общему объёму — на четвёртом. В области начинается или заканчивается около 185 от общего объёма автомобильных внешнеторговых перевозок Приволжского федерального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

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте



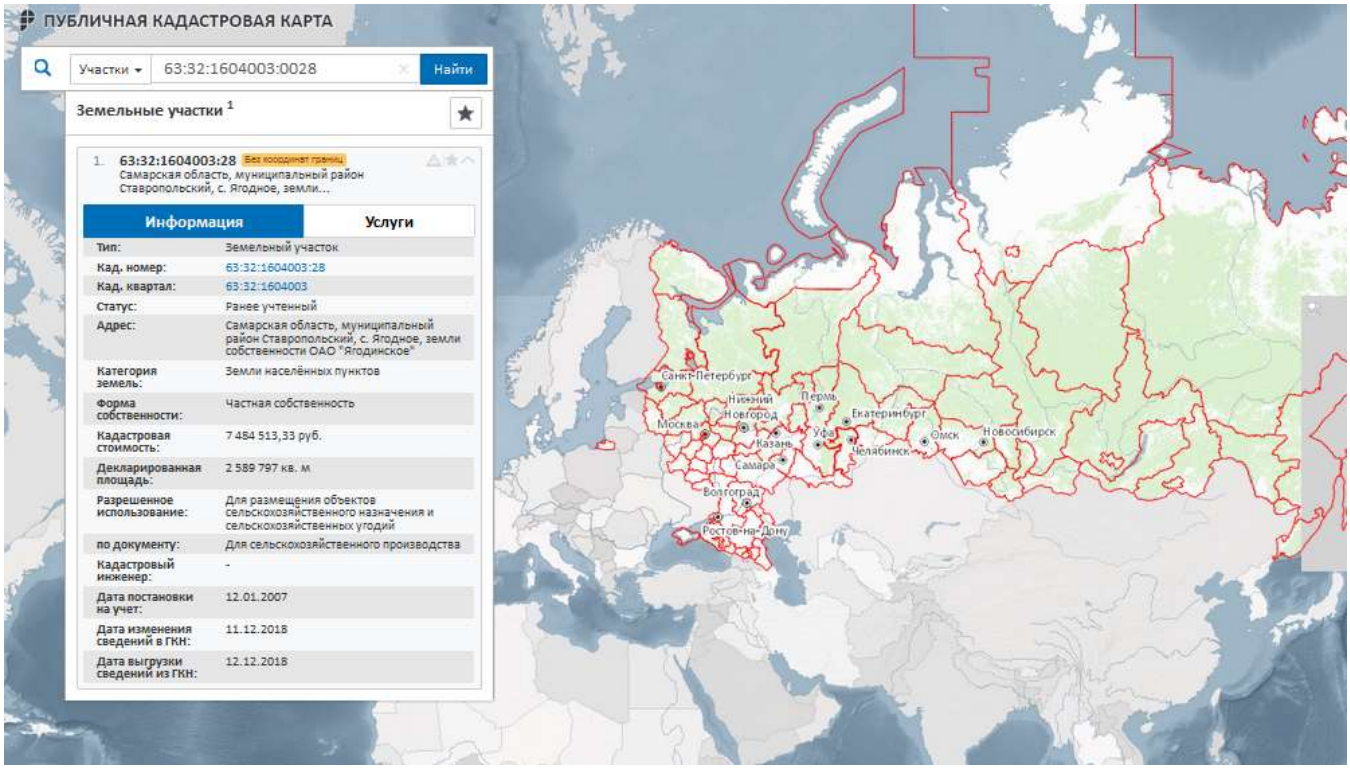
Источник: http://yandex.ru

Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки локально



Источник: http://yandex.ru

Рисунок 3. Локальное месторасположение объекта оценки на кадастровой карте



Источник: https://pkk5.rosreestr.ru

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

Таблица 7. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение	Источник
	Общая информация	
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АД 154771 от 02 ноября 2009 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)[1]
Вид права	Долевая собственность	
Объект права	Земельный участок	
Категория	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Доверительное управление	
Кадастровый (или условный) номер	63:32:1604003:0028	
Кадастровая стоимость, руб.	7 484 513,33	
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-
	Местоположение	
Регион	Самарская область	Свидетельство о государственной

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

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

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр.

Фотографии объекта оценки

8.3. 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.

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

9.1. 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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.12.2020 года.

Положение России в мире

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

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это 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), тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 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 прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту

производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого 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 556,0 млрд.долл. США на 03.01.2020 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 наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

   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.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной 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 снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы.

   В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется начать уже в декабре 2020 года. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира.

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.

Основные экономические показатели России

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

	Январь-октябрь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (9 мес 2020 к 9 мес 2019)	**48 605,8**	**-3,5**
Инвестиции в основной капитал (9 мес 2020)	**11920,6**	**-4,1**
Индекс промышленного производства		**-3,1**
Продукция сельского хозяйства	**5151,3**	**+1,8**
Строительство (объем СМР в действующих ценах)	**7303,4**	**-0,3**
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн. кв.м.	**55,0**	**-1,1**
нежилых помещений		**-0,5**
Грузооборот транспорта, млрд т-км	**4447,9**	**-7,3**
в том числе, железнодорожного транспорта	**2100,4**	**-3,2**
трубопроводного	**2036,5**	**-9,3**
Оборот розничной торговли	**26902,0**	**-4,6**
Объем платных услуг населению, млрд рублей	**7140,1**	**-18,1**
Оборот общественного питания	**1078,4**	**-21,9**
Внешнеторговый оборот (январь-сент 2020, млрд.долл.США)	**408118**	**-16,8**
в том числе: экспорт товаров	**237809**	**-22,6**
импорт товаров	**170309**	**-7,0**
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-**сентябрь 2020**, руб.:		
номинальная	**49398**	**+5,7**
реальная (учитывает инфляцию)		**+2,4**
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		**-4,3**
Ключевая ставка с **27.07.2020г.**, %	**4,25%**	
Инфляция по итогам **ноября 2020** года (г/г)		**+4,4**

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-**сентябрь** 2020г., млрд. руб.	**6972,9**	**-43,5**
Доля убыточных организаций (январь-**сентябрь** 2020)	**32,6 %**	
Просроченная кредиторская задолженность на конец **сентября** 2020 г.	**4 243,2** (**7,1**% от общей кред.задолж)	**+10,0**
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на **01.11.2020 г.**, трлн. руб.	**44,7**	**+15,8**
Кредиты физическим лицам на **01.11.2020 г.**, трлн. руб.	**19,4**	**+13,5**
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-**сент** 2020г., млрд руб.	**26554,2**	**-7,3**

- доходы		
- расходы	**28414,6**	**+15,3**
Золотовалютные резервы на **27.11.2020**	**583,2**	**+7,6**

Выводы и перспективы российской экономики

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

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,5%, 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.

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. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, 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). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырье и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые

дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую девальвацию рубля в течение последних нескольких лет, берут кредиты, оформляют ипотеку. Но такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности и неплатежеспособности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.
8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, 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 (январь-октябрь 2020 года) https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ga1Lo4xe/osn-10-2020.pdf,
2. https://cbr.ru,
3. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

9.2. Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области[2]

[2] Источник: https://geo-region.ru/content/news/years/2019/2019.pdf

Самарская область входит в состав Приволжского федерального округа. Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении р.Волга. На севере она граничит с Республикой Татарстан, на востоке — с Оренбургской областью, на северо-западе — с Ульяновской областью, на юге — с Саратовской областью и Республикой Казахстан.

По состоянию на 01.01.2019 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс.га. В структуре земельного фонда преобладают земли сельскохозяйственного назначения – 4067,2 тыс.га (75,93% от общей площади земельного фонда), а также земли лесного фонда – 551,5 тыс.га (10,3%). На долю земель населенных пунктов приходится 6,72%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,6%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Анализ рынка показывает, что количество публичных оферт земель сельскохозяйственного назначения на вторичном рынке Самарской области на протяжении последних 7 лет стабильно занимает небольшую долю (около 3-4% от общего объема предложений земельного рынка, без учета земельных участков под садоводство). Это объясняется как особенностями правового режима земель сельскохозяйственного назначения, ограничивающего их свободный оборот, так и определенной закрытостью данного сектора рынка. В силу возраста, инертности, проживания в удаленной сельской местности, многие сельчане, обладающие правами на земельные участки сельхозназначения или так называемые «земельные паи», не размещают предложения по продаже своих участков в Интернете или СМИ, что не позволяет получить полноценное представление о ситуации в этом секторе земельного рынка.

На цены земель сельхозназначения влияют как объективные факторы (экономическая ситуация в стране и регионе, климат, почвенное плодородие, местоположение, физические характеристики участка, и т.п.), так и субъективные. К субъективным факторам можно отнести желание продавцов продать свое имущество дороже. В данном случае формирование цены исходит от так называемой инвестиционной составляющей, т.е. возможности перевода земель в другую категорию.

Рынок земель сельскохозяйственного назначения строго структурирован и позволяет выделить следующие ценовые группы:

1) Земельные участки, предназначенные исключительно для ведения сельскохозяйственного производства (выращивания сельскохозяйственных культур, выпаса скота, сенокошения). Изначально такие участки были сформированы в результате выдела земельных долей («паев») и их объединения одним собственником. Размеры таких участков варьируют от площади, приходящейся на одну долю (5-12 га), и заканчивая тысячами гектаров. Какое-либо альтернативное использование таких участков не предполагается. Цены предложений по этой группе в 2019 году зафиксированы в интервале от 10 до 86 тыс.руб/га. Наиболее дорогие предложения зафиксированы по Волжскому и Ставропольскому районам, по небольшим участкам площадью 5-10 га.

2) Участки площадью 1-30 га, расположенные вблизи крупных транспортных развязок, на расстоянии не более 10-15 км от крупных населенных пунктов, представляют интерес для транспортных и логистических компаний. Однако покупка таких и участков и последующий перевод в земли промышленности требует больших вложений и длительных сроков реализации. Цены предложений в 2019 году зафиксированы в интервале от 175 до 2338 тыс. руб/га.

3) Участки площадью до 25 га, предназначенные для целей размещения комплексов по переработке сельхозпродукции, животноводческих комплексов, что не влечет за собой перевод земель в другую категорию, но требует смены зонирования и внесения изменений в «Правила землепользования и застройки». Участки, расположенные в зоне Сх2, где законодательно разрешено строительство зданий и сооружений, предназначенных для хранения и переработки продукции сельскохозяйственного производства, в 2019 году предлагались к продаже по 100-300 тыс.руб./га, как и в 2018 году. Следует отметить, что участки данного ВРИ могут находиться не только на землях сельхозназначения, но и на землях населенных пунктов. Категория земель в данном случае не

является фактором, определяющим стоимость. Потенциальному инвестору важнее наличие возможности подведения э/энергии и транспортная доступность.

4) Земельные участки сельхозназначения, позиционируемые продавцами как пригодные для перевода в земли населенных пунктов для целей жилой застройки. В 2019 году такие участки предлагались в очень широком диапазоне – от 105 до 2999 тыс.руб/га. Основная масса «дорогих» предложений сфокусирована в инвестиционно привлекательных районах области – Волжском, Ставропольском, Красноярском. При этом нередки случаи, когда правообладатели земельных участков не обладают информацией о невозможности изменения категории в силу ограничений, установленных Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172- ФЗ.

5) Сельскохозяйственные угодья небольшой площади (7-40 га), расположенные в живописных местах, вблизи водоемов или лесных массивов, предлагаемые для организации садовых некоммерческих товариществ (СНТ). Это позволяет избежать сложной процедуры перевода в земли иной категории. Интерес к этой группе предложений в последние годы резко упал по причине «перенасыщенности» рынка. Цены предложений в этом секторе земельного рынка зафиксированы на уровне 70-500 тыс.руб/га, что существенно ниже уровня прошлого года.

6) Земельные участки в составе земель общей долевой собственности (так называемые земельные паи или доли). Это по-прежнему самый дешевый сегмент рынка, средняя цена предложений 4-11 тыс.руб/га. По ряду инвестиционно-привлекательных территорий цены предложений по земельным паям составляют до 20 тыс./руб/га.

7) Земельные участки сельхозназначения, предназначенные для рыборазведения или имеющие в составе обособленный водный объект, в 2019 году предлагались по цене от 170 до 500 тыс.руб/га.

Структура предложений земель сельхозназначения в разрезе видов предполагаемого использования представлена на рис.4.

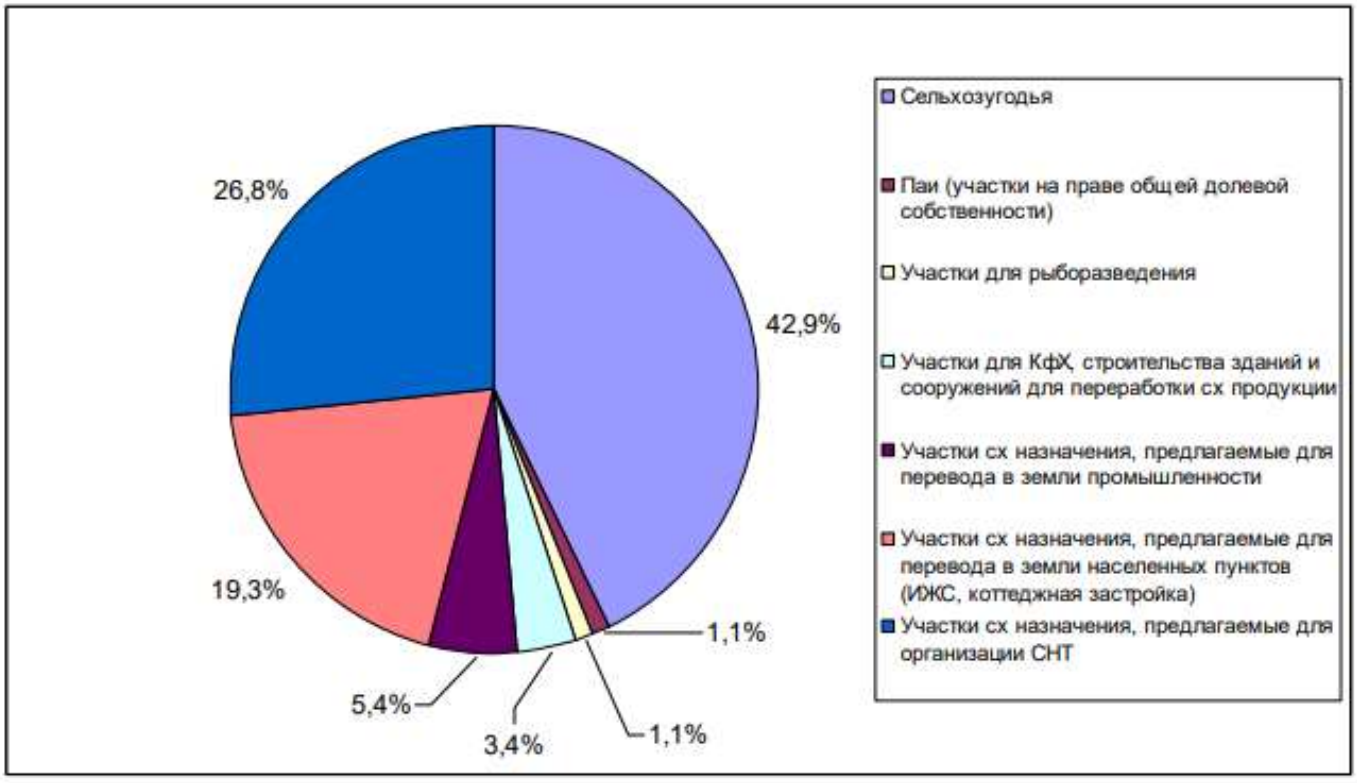


Рис.4. Структура рынка предложений ЗСХН в разрезе видов предполагаемого использования, 2019 г.

Более половины предложений рынка представлена земельными участками, в отношении которых предполагается альтернативное использование земельных участков – перевод в земли промышленности или в земли населенных пунктов, размещение садоводческих товариществ.

Информация о ценах предложений предлагаемых к продаже площадей приведена ниже.

Таблица 8. Цены предложений по видам разрешенного использования, 2019 г.

№ п/п	Вид использования, предлагаемый продавцом участка	Цена предложения, руб./га	
		Мин	Макс
1	Участки с/х назначения, предназначенные для рыборазведения или имеющие в составе обособленный водный объект	170 000	500 000
2	Участки сх назначения, предлагаемые для перевода в земли промышленности	175 000	2 338 000
3	Участки с/х назначения, предлагаемые для перевода в ИЖС	105 000	2 999 000
4	Участки с/х назначения, предлагаемые для организации СНТ	70 000	500 000
5	Участки для ведения КФХ, для строительства зданий и сооружений по приему, хранению и переработке с/х продукции	100 000	300 000
6	Сельскохозяйственные угодья (пашня, пастбище) без орошения	10 000	86 000
7	Земельные паи (участки в общей долевой собственности, не выделенные в натуре)	4 000	20 000

Далее в настоящем аналитическом обзоре будут рассмотрены только земельные участки, относящиеся к первой группе (продуктивные сельскохозяйственные угодья, в отношении которых ни продавцами, ни потенциальными покупателями не предполагается какого-либо альтернативного использование, кроме установленного законодательно – для ведения с/х производства).

Анализ первичного рынка продаж сельскохозяйственных угодий в Самарской области

Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществляется Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области, Министерством по управлению государственным имуществом и органами местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Самарской области.

Изменения в законодательстве относительно изъятия неиспользуемых по назначению земель и пристальный контроль Правительства Самарской области за оборотом земель сельскохозяйственного назначения несколько приостановили активность на данном сегменте земельного рынка. В отношении земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области существует мораторий на продажу, установленный сроком до 2020 года2 , в связи с чем первичный рынок продаж не развит. При этом в отношении земельных участков сельскохозяйственного использования, расположенных в границах населенных пунктов, такое ограничение не установлено.

Анализ первичного рынка аренды земельных участков в Самарской области

На первичном рынке аренды в 2019 году через процедуру аукционов переданы в аренду 211 земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям (пашня, пастбища, сенокосы). Распределение по муниципальным районам области представлено на рис.5.

Наибольшее количество аукционов проведено по Исаклинскому, Большечерниговскому и Сергиевскому районам. По ряду муниципальных районов (Нефтегорскому, Пестравскому, Кинельскому, Кинель-Черкасскому, Ставропольскому, Клявлинскому, Челновершинскому) аукционов по передаче сельхозугодий в аренду не проводилось.

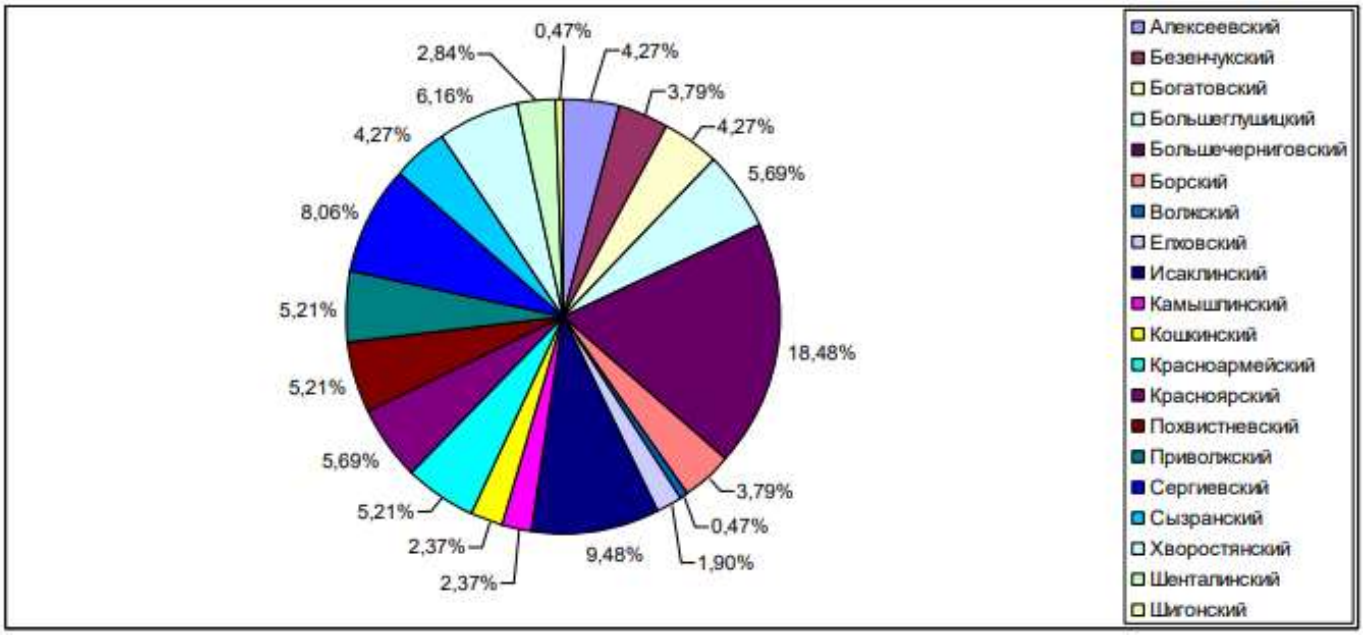


Рис.5. Распределение предложений по передаче земельных участков с/х назначения в аренду через аукционы, 2019 г.

Результаты аукционов по передаче в аренду сельскохозяйственных угодий в разрезе агроклиматических зона области представлены ниже.

Таблица 9. Арендные ставки по итогам проведения аукционов в 2019 году

№ п/п	Агроклиматическая зона	Муниципальные районы, входящие в агроклиматической зоне	Интервал, руб/га/год	Годовой размер арендной ставки, руб/га
1	Южная зона	Алексеевский, Большеглушицкий, Большечерниговский, Красноармейский, Нефтегорский, Пестравский, Хворостянский	36-1140	396
2	Центральная зона	Безенчукский, Борский, Богатовский, Волжский, Кинельский, КинельЧеркасский, Красноярский, Похвистневский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский, Шигонский	300-4999	1242
3	Северная зона	Елховский, Исаклинский, Камышлинский, Клявлинский, Кошкинский, Сергиевский, Челновершинский, Шенталинский	41-3055	607

Медианное значение арендных ставок по области– 600 руб/га/год. Минимальный размер арендных ставок зафиксирован по Большеглушицкому, Большечерниговскому и Кошкинскому районам (36-68 руб/га/год). Высокие арендные ставки зафисированы по результатам аукционов в Приволжском, Сызранском, Волжском, Шигонском районах. Как правило, они характерны для небольших земельных участков, примыкающих к водным объектам.

Анализ вторичного рынка продаж земельных участков в Самарской области

По данным анализа рынка земель сельскохозяйственного назначения установлено, что в 2019 году по Самарской области экспонировалось более 300 земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Распределение предложений в разрезе муниципальных районов приведено ниже. По ряду муниципальных образований предложений в открытом доступе не выявлено.

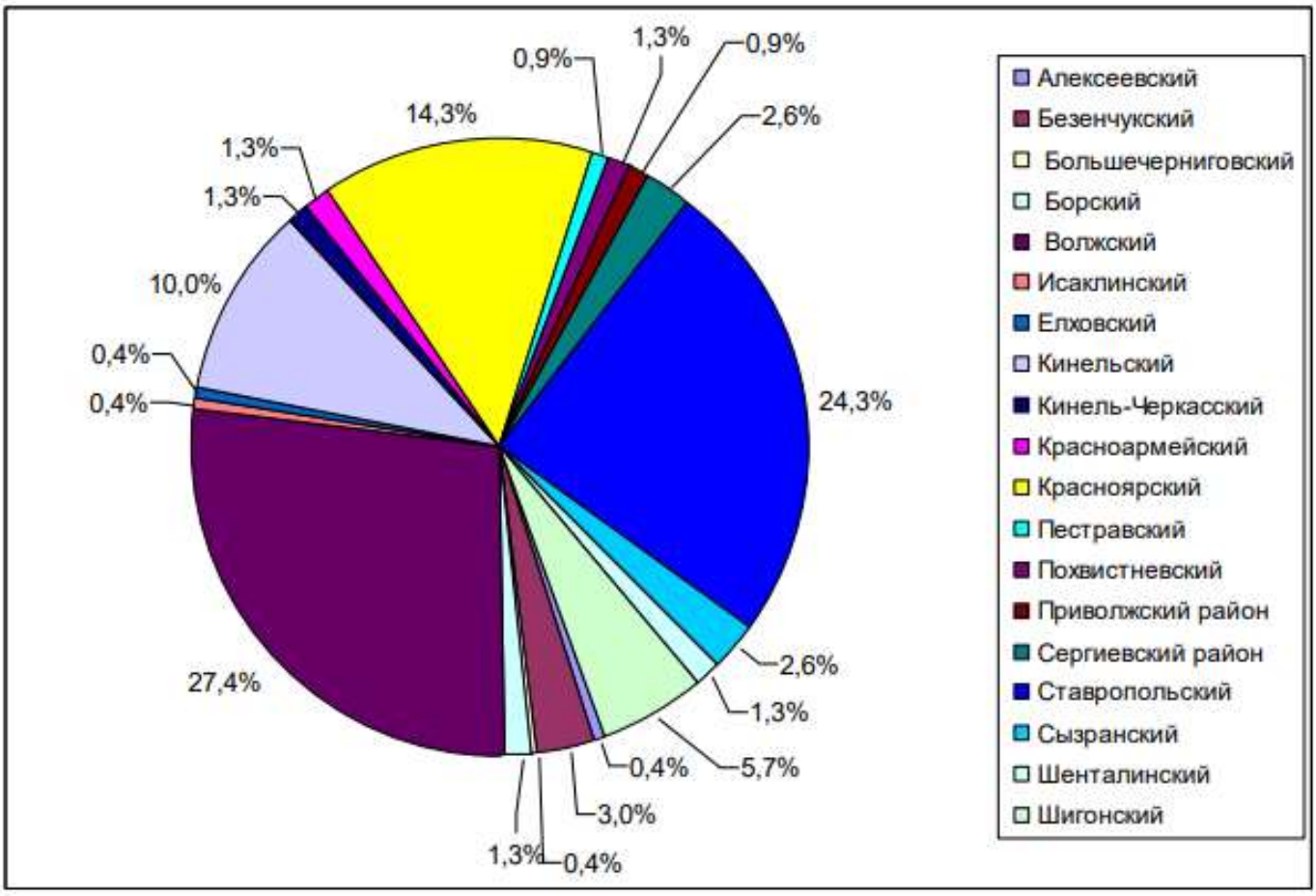


Рис.6. Структура рынка предложений по продаже земель сельхозназначения в разрезе муниципальных образований, Самарская область, 2019 год

Наибольшее количество предложений зафиксировано в инвестиционнопривлекательных районах области: Волжском, Ставропольском, Красноярском и Кинельском. Лидерами года по числу предложений стали Волжский и Ставропольский районы, на долю которых пришлось 27,4% и 24,3% от общего объема рынка земель сельхозназначения. По Красноярскому району экспонировалось 14,3%, Кинельскому -10%. При этом основная часть предложений по данным муниципальным образованиям касается земельных участков, в отношении которых продавцами предполагается альтернативное (несельскохозяйственное) использование. Так, по Волжскому району почти в 80% предложений указывается возможность перевода в земли населенных пунктов или земли промышленности. По Ставропольскому району такая ситуация отмечается по 70% предложений, по Красноярскому – 67%, по Кинельскому -56%. В муниципальным районах области, удаленных от областного центра и Тольятти, ситуация иная. В целом по области в 2019 году на долю предложений ЗСХН, предназначенных для использования по назначению, приходилось 44%, альтернативное использование предполагается для 56% предложений.

Основная часть предложений – это участки площадью до 10 га, на долю таких предложений приходится 53% от общего числа предложений. Предложения по участкам с площадью более 500 га единичны, на их долю приходится менее 1% от общего числа предложений.

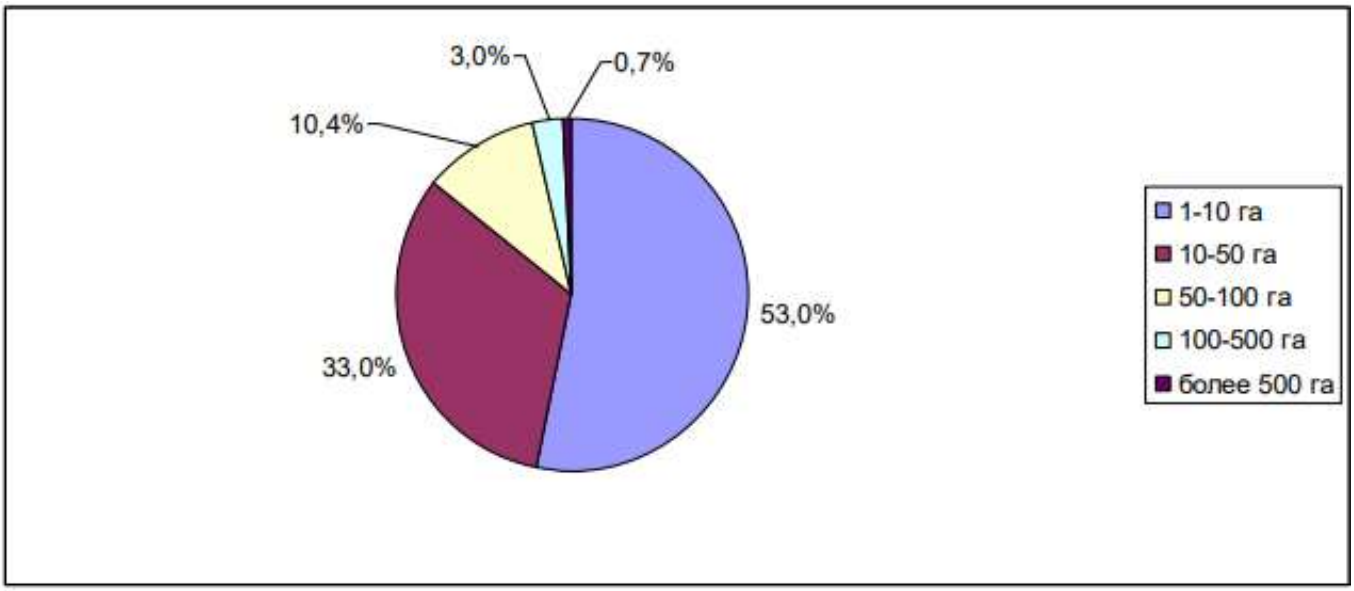


Рис.7. Структура рынка предложений по продаже земель сельхозназначения Самарской области в разрезе площадей, 2019 год

Как правило, удельная цена предложений для участков с большей площадью ниже, чем для небольших участков. Наиболее высокие цены предложений отмечаются по участкам площадью менее 10 га. (рис.8).

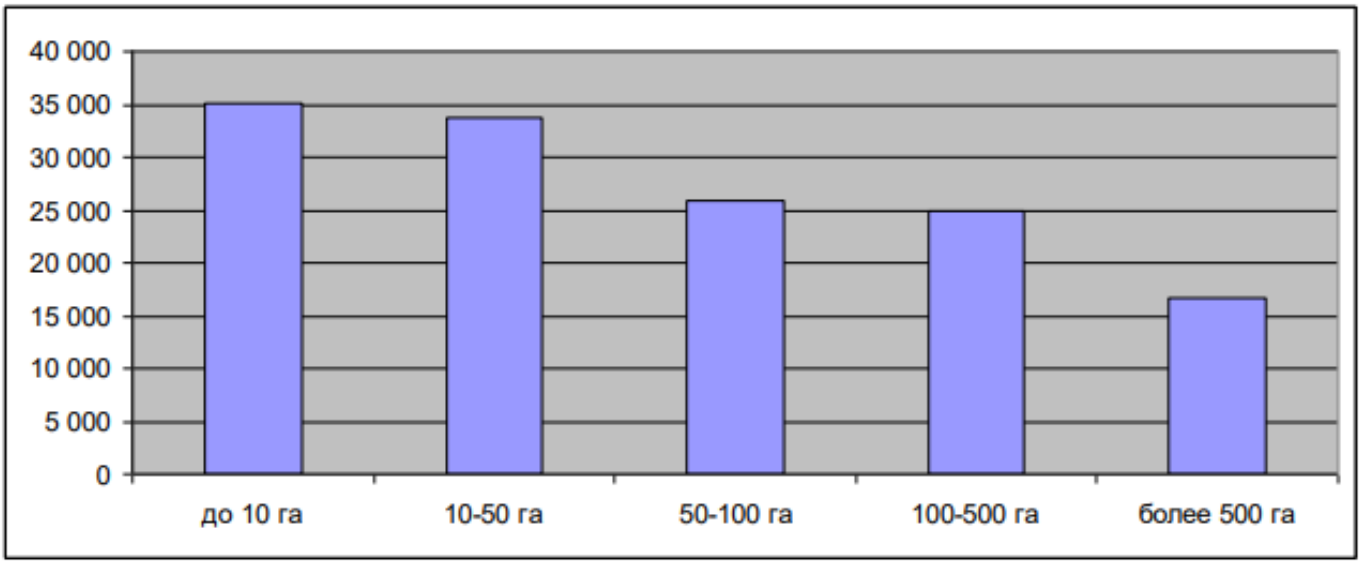


Рис.8. Зависимость цен предложений от площади земельных участков сельхозназначения

Цены предложений по сельскохозяйственным угодьям в 2019 году по прежнему представлены в широком диапазоне, от 10 до 86 тыс.руб/га, что обусловлено как многообразием почвенных и агроклиматических условий, так и экономическими условиями (наличием спроса на с/х продукцию и рынков сбыта, удаленностью полей от пунктов приема и переработки, наличием трудовых ресурсов и т.д.). Поскольку агроклиматические условия Самарской области очень разнообразны, почвенный покров области так же отличается многообразием и разнородностью. Наиболее ценные и плодородные почвы расположены в северной части области, наименее ценные – в южной части. В пространственном отношении на территории Самарской области можно выделить южную, центральную и северную климатические зоны, отличающиеся ценностью сельскохозяйственных земель.

Северная зона включает территорию восьми муниципальных районов: Елховского, Искалинского, Камышлинского, Клявлинского, Кошкинского, Сергиевского, Челновершинского, Шенталинского. Это зона повышенного увлажнения со среднегодовым количеством осадков 430-550 мм и среднегодовой температурой воздуха +3о . Биоклиматический потенциал продуктивности пашни

северной зоны по зерновым культурам – 29,9 ц/га. Здесь сосредоточено 23,3% сельскохозяйственных угодий Самарской области. В 2019 году по северной зоне экспонировалось менее 4,8% от общего объема предложений сельхозугодий, диапазон цен предложений от 16 до 59 тыс. руб/га.

В состав центральной зоны входят Безенчукский, Борский, Богатовский, Волжский, Кинельский, Кинель-Черкасский, Красноярский, Похвистневский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский и Шигонский районы. Среднегодовое количество осадков - 350-506 мм, среднегодовая температура воздуха – 4,0-4,4о . Биоклиматический потенциал продуктивности пашни центральной зоны по зерновым культурам – 24,7 ц/га. Традиционно на долю центральной зоны приходится основная часть предложений рынка. В 2019 году на долю центральной агроклиматической зоны приходилось 92,2% от общего объема рынка ЗСХН. Диапазон цен предложений очень широкий от 10 до 86 тыс.руб/га. Наиболее дорогие предложения отмечаются по небольшим участкам в инвестиционно привлекательных Волжском, Ставропольском, Красноярском районах.

Южная зона – это территория шести муниципальных районов: Алексеевского, Большеглушицкого, Большечерниговского, Красноармейского, Нефтегорского, Пестравского, Хворостянского. Среднегодовое количество осадков - 350-360 мм. Среднегодовая температура воздуха – 4,6о . Биоклиматический потенциал по урожайности зерновых культур в засушливой южной агроклиматической зоне на 35% ниже, чем в северной агроэкономической зоне (22,1 ц/га). В 2019 году по южной зоне экспонировалось всего 3% от общего объема предложений сельхозугодий. Интервал цен предложений – от 9 до 25 тыс.руб/га.

Диапазоны цен предложений по агроклиматическим зонам области для богарной (неорошаемой) пашни приведены в таблице 11.

Таблица 10. Диапазоны цен предложений по агроклиматическим зонам области для богарной пашни

№ п/п	Агроклиматическая зона	Цены предложений, тыс.руб/га		
		Минимальные	Максимальные	Среднее по выборе
1	Северная	16	59	29
2	Центральная	9	86	29
3	Южная	9	25	15

Наиболее высокие цены предложений характерны для муниципальных районов, расположенных в центральной и северной агроклиматической зоне, вблизи крупных населенных пунктов, являющихся основными потребителями продукции сельского хозяйства.

Анализ вторичного рынка аренды земельных участков в Самарской области

Рынок аренды сельхозугодий нельзя назвать активным. Истинный объем рынка аренды по-прежнему остается закрытым, так как основная масса арендуемых сельскохозяйственных угодий – это участки из земель общей долевой собственности, которые обрабатываются на основании краткосрочных договоров аренды, во избежание процедуры регистрации договора в Росреестре. Оплата зачастую осуществляется натуральными продуктами (комбикормом, сеном, зерном) в конце сельскохозяйственного периода. Средняя арендная ставка по области сохраняется на прежнем уровне – от 500 до 1300 руб/га в год. Встречаются и более дорогие предложения – к примеру, для участков, имеющих возможность орошения и выращивания овощных культур.

Ценообразующие факторы

Основными ценоообразующими факторами для земель, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, являются: местоположение (природно-климатический потенциал, удаленность от областного центра, от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, наличие трудовых ресурсов), почвенное плодородие, наличие орошения, инвестиционная привлекательность муниципального района, близость дорог с твердым покрытием. На продуктивность сельскохозяйственных угодий влияют также рельеф и конфигурация, механический состав, степень эродированности, техническое состояние угодий, возможность орошения и т.д.

Ликвидность, скидки на торг, коэффициенты капитализации

Сроки экспозиции земель сельскохозяйственного назначения в целом выше, чем по другим секторам рынка, и составляют от 7 месяцев до двух лет. Встречаются предложения по участкам, экспонируемым и более длительный период. Скидки на торг в этом секторе рынка значительны, на уровне 15-28%.

Доход от земель сельскохозяйственного назначения может быть получен как от аренды сельхозугодий, так и непосредственно от ведения сельскохозяйственного производства. В первом случае капитализируется доход, создаваемый арендной платой, коэффициент капитализации – на уровне 3-6%. Во втором случае, когда капитализируется величина чистого операционного дохода от ведения сельхозпроизводства, полученного за счет взаимодействия факторов «земля-труд-капитал-предпринимательская способность», коэффициент капитализации составляет 13-16%.

Выводы:

- Рынок земель сельскохозяйственного использования в целом по области сложно назвать активным, несмотря на достаточное количество предложений. Больше половины объема экспозиции представлено участками, продавцы которых предполагают альтернативное использование земель сельхозназначения – перевод в земли промышленности или населенных пунктов, размещение садоводческих товариществ и т.п.

- Цены предложений по земельным участкам, относящимся к сельскохозяйственным угодьям, в 2019 году составляли (без учета скидки на торг): по центральной агроклиматической зоне – 16-86 тыс.руб/га, по северной агроклиматической зоне – 16-59 тыс.руб/га; по южной агроклиматической зоне – 9-25 тыс.руб/га. Наиболее высокие цены характерны для сельскохозяйственных угодий, расположенных в инвестиционно привлекательных районах области (Волжском, Старопольском, Красноярском, Кинельском), вблизи пунктов приема и переработки продукции сельского хозяйства
- Средняя арендная ставка для сельхозугодий в Самарской области составляет от 500 до 1300 руб/га в год.
- Сроки экспозиции для земель сельскохозяйственного назначения составляют от 7 месяцев до 2 лет.
- Скидки на торг для земель сельскохозяйственного назначения значительные, на уровне 15-28%.
- Основные ценоообразующие факторы: местоположение (агроклиматические условия, почвенное плодородие, удаленность от областного центра, от пунктов приема и переработки сельскохозяйственной продукции), вид угодий, площадь, наличие орошения, характер подъездных путей и др.).

Источники информации.

Настоящее исследование основано на материалах, размещенных в открытом доступе. Автор публикации оценивает уровень достоверности исходной информации как высокий, но не абсолютный.

В исследовании были использованы данные следующих веб-сервисов: http://tori.gov.ru, www.avito.ru, http://www.volga-info.ru/, http://samara.barahla.net, http://www.dom.ru/, http://samarskaya-oblast.unibo.ru, http://www.realtymag.ru, http://samarskaya-obl.irr.ru, https://samara.move.ru, http://www.agroserver.ru, http://realty.dmir.ru, http://nedvizhimost.mitula.ru, www.agroru.com/doska, http://samarskaya-oblast.doski.ru, http://www.unibo.ru.

9.3. Основные ценообразующие факторы[3]

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

Таблица 11. Основные ценообразующие факторы

[3]Источник: журнал Rway, http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Параметры сделки		
Возможность торга	1%-15%	Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании статистики сделок агентств недвижимости и анализа рынка.
Объем передаваемых прав	0%	Собственность/ Право требования/Аренда/Пожизненное содержание. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда используются объекты с одинаковым объемом прав.
Условия финансирования сделки	0%	Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Особые условия предложения	0%-7%	Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е. объекты для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Период предложения	0%	Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда динамика несущественна.
Параметры местоположения		
Округ/район	До 15%	Зависит от престижности района. Поправки определяются по рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же или сравнимом по рейтингу районе.
Расстояние от метро/ж.д. станции	До 15%	Цена помещений не изменяется, если они находятся в пределах 15 минут пешком от метро/ж.д. станции. Зависимость прослеживается при сравнении объектов, до которых необходимо добираться транспортом по сравнению с теми, до которых возможно добраться пешком. Определяется на основании данных справочника.
Параметры участка		
Общая площадь	1% на 10 кв.м. общей площади	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). Вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м. и составляет 1% на каждые 10 кв.м. превышения над отклонением.
Инженерные системы	До 5%	Отсутствие централизованного горячего водоснабжения и при наличии колонки поправка составляет 3,5%. Поправка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования[4] выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

[4] Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерррреклама.

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

11.2. 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.

Таблица 12. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода

Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применялся	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" объектов капитального строительства соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; ·информация о ценах является общедоступной. Оценщик провел анализ рынка предложений объектов аналогичных объекту оценки в г. Москве на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке достаточно предложений объектов аналогичных объекту оценки.
Метод выделения	Не применялся	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках настоящей оценки проводится расчет стоимости объекта капитального строительства. Соответственно расчет стоимости в том числе и улучшений внесет большую неопределенность в итоги расчётов, таким образом, учитывая, что в рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета
Вывод	**Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.**	

Источник: анализ Оценщика

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 13. . 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 три предложения сходной недвижимости.

Объект-аналог №1

avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastki/uchastok_9.6_ga_snt_dnp_1053941522

Дубовый Умет · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее

Участок 9.6 га (СНТ, ДНП)

2 600 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 декабря в 15:59

8 927 653-08-21

Написать сообщение

НАТАЛЬЯ
Агентство
На Авито с января 2016

Подписаться на продавца

№ 1053941522, 5377 (+3)

Площадь: 960 сот.; Расстояние до города: 7 км

Самарская область, Волжский р-н

Скрыть карту

Самарская область, Волжский р-н

Скрыть карту

Продаю участок 9,6 га земля сельхоз назначения.Участок ровный, обрабатывается рядом Южно-Обводная дорога,свет рядом.15 км от города.В собственности, полный пакет документов.Торг

Написать сообщение

НАТАЛЬЯ
Агентство
На Авито с января 2016

Подписаться на продавца

№ 1053941522, 5377 (+3)

Объект-аналог №2

samara.cian.ru/sale/suburban/165410162/

*ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ПРОМТЕХСТЕЙТ»

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Самаре › Продажа › Продажа земельных участков в Самарской области › Кинельский район

3 окт, 19:05 130 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 800 сот.

Самарская область, Кинельский район, Сырейка село На карте

В избранное Пожаловаться

циан.ипотека

Подходит для господдержки от 5,5%

Ипотека онлайн

Нет фото

800 сот.
Площадь

Фермерское хозяйство
Статус земли

Земельный участок, 800 соток(8 Га)
С/х назначения,ровный, живописное место, рядом коммуникации, асфальт. ТОРГ БОЛЬШОЙ

3 000 000 ₽ 3 750 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 927 209-60-54

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

Собственник
ID 13604874

ЖК «Аморад»
Квартиры комфорт-класса от 1,8 млн ₽. Просторные кухни-гостиные. Закрытый двор с видеонаблюдением. Более 50 планировок. Качественная отделка квартир. Ипотека от 0,7%.
+7 (846) 215-17-62
Ипотека от ПАО «Сбербанк», лиц. №1481 от 11.08.2015. Срок действия ставки 0,7% до 01.02.2021, после ввода объекта 4,7%. Первый взнос 20%, сумма до 6 000 000 р., срок до 360 мес. Застройщик ООО СЗ «ГВ Девелопмент». Пр. декларация на наш.дом.рф.

Объект-аналог №3

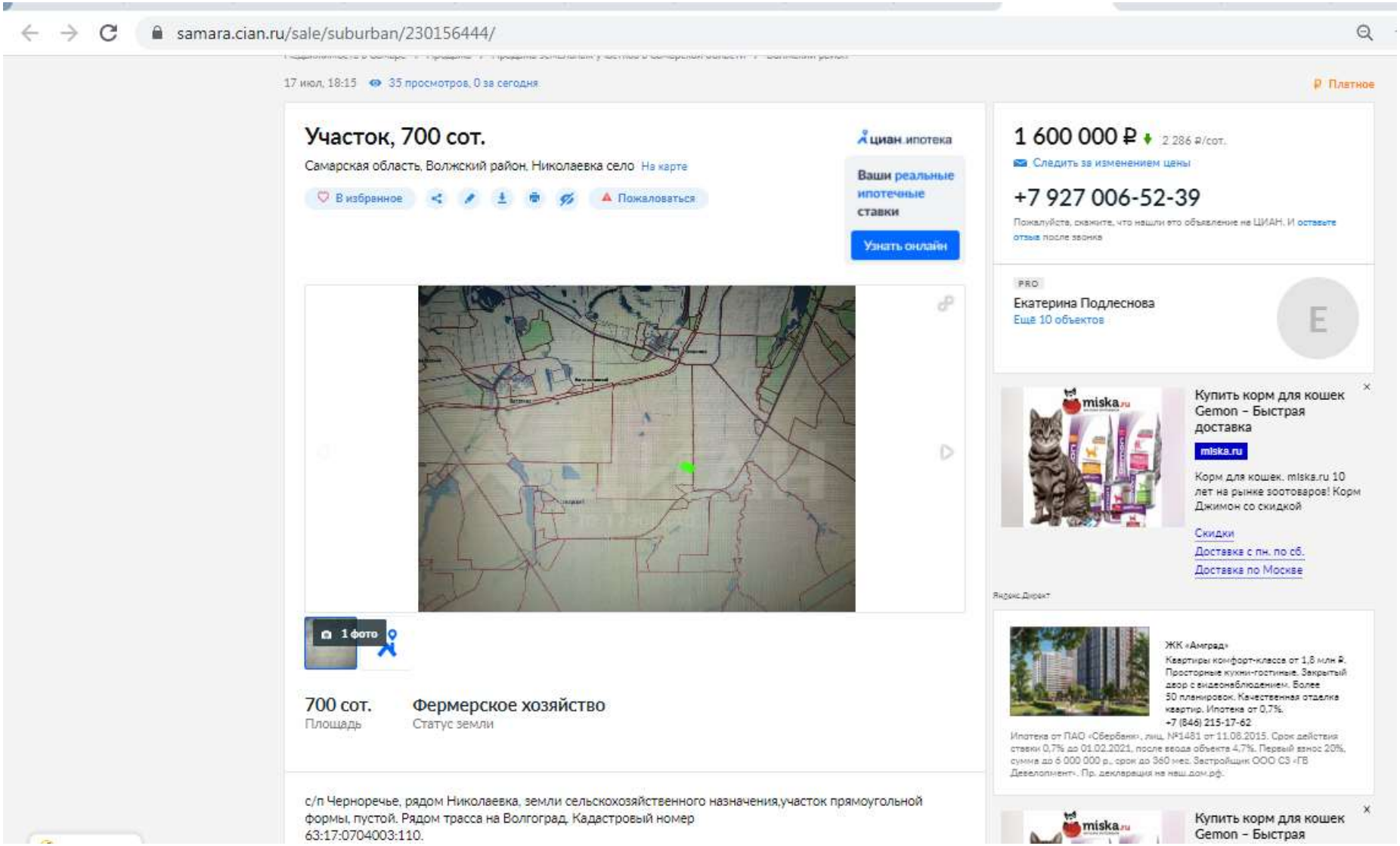


Таблица 14. Характеристики объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Местоположение	Самарская область, Волжский район, Дубовый Умет село	Самарская область, Кинельский район, Сырейка село	Самарская область, Волжский район, Николаевка село, с/п Черноречье
Цена предложения, руб	2 600 000	3 000 000	1 600 000
Площадь земельного участка, кв.м	96 000	80 000	69 700
Стоимость 1 кв.м, руб	27,08	37,5	22,96
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Дата продажи/предложения	дек.20	Дек.20	дек.20
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие улучшений	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации	https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastki/uchastok_9.6_ga_snt_dnp_1053941522	https://samara.cian.ru/sale/suburban/165410162/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/230156444/
Контактный телефон	8 927 653-08-21	8 927 209-60-54	8 958 732-08-89

Обоснование корректировок

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. 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.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Условия финансирования
- Тип рыночной информации (скидка на торг)
- Местоположение (местонахождение)
- Площадь
- Наличие улучшений
- Рельеф
- Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на торг

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.139, табл.58.

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7%	14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4%	17.8%

Таким образом скидка на торг принята в размере 14,4%

Корректировка на имущественные права.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на правах собственности. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т. е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка не требуется.

Корректировка на дату предложения.

Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени.

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

Таблица 15. Типичный срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет от 4 до 13 месяцев[5].

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	**5**	**4**	**5**	**6**
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	4	13	**8**	**6**	**8**	**10**
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	**9**	**7**	**9**	**11**
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	**13**	**9**	**13**	**16**

Средний срок экспозиции на открытом рынке составляет от 4 до 13 месяцев. В пределах указанного срока экспозиции цены земельных участков оставались неизменными. Все аналоги актуальны на дату оценки – корректировка не требуется.

Корректировка категорию земель и разрешенное использование.

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.45, табл.5.

[5] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйст-венного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	

Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 относятся к ВРИ 15, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение в пределах города

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

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

Корректировка на площадь (масштаб).

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b^* S n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь земельного участка, кв.м.,
b– коэффициент активности рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.104, табл.36.

Таблица 36

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	≥30	0,83	0,92	1,00

Наличие улучшений

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 без построек, корректировка отсутствует.

Корректировка на рельеф.

Рельеф объекта оценки и объектов-аналогов №№1-3 ровный. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Таблица 16. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	**1,11**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,07	1,29	**1,16**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,07	1,17	**1,11**

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.

2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таблица 17. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	по границе	1,00	
Объект-аналог №1	по границе	1,00	(1,00/1,00-1)*100%=0,0%
Объект-аналог №2	по границе	1,00	(1,00/1,00-1)*100%=0,0%
Объект-аналог №3	по границе	1,00	(1,00/1,00-1)*100%=0,0%

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right)$$, где

D – удельный вес, %,
Q – суммарное отклонение,
q – отклонение по данному аналогу,
n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Таблица 18. Итоговая таблица расчета справедливой стоимости

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	Определяется	2 600 000	3 000 000	1 600 000
Площадь земельного участка, кв.м	2 589 797	96 000	80 000	69 700
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	27,08	37,5	22,96
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		27,08	37,50	22,96
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		27,08	37,50	22,96
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		27,08	37,50	22,96
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		27,08	37,50	22,96
Дата продажи/предложения		дек.20	Дек.20	дек.20
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		27,08	37,50	22,96
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Корректировка		**-14,40%**	**-14,40%**	**-14,40%**
Скорректированная цена		23,18	32,10	19,65
Местоположение	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО "Ягодинское"	Самарская область, Волжский район, Дубовый Умет село	Самарская область, Кинельский район, Сырейка село	Самарская область, Волжский район, Николаевка село, с/п Черноречье

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		23,18	32,10	19,65
Площадь земельного участка	2 589 797	96 000	80 000	69 700
Корректировка		**-17,00%**	**-17,00%**	**-17,00%**
Скорректированная цена		19,24	26,64	16,31
Наличие улучшений	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		19,24	26,64	16,31
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		19,24	26,64	16,31
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена		19,24	26,64	16,31
Общая величина корректировки, n		**31,40%**	**31,40%**	**31,40%**
1/n		3,18	3,18	3,18
Сумма 1/n			9,54	
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.	20,52			
Рыночная стоимость, руб.	53 142 634,44			
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	53 140 000			

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м., по состоянию на 25 декабря 2020 г. составляет (НДС не облагается):

53 140 000 (Пятьдесят три миллиона сто сорок тысяч) руб.

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

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м., по состоянию на 25 декабря 2020 г. составляет (НДС не облагается):

53 140 000 (Пятьдесят три миллиона сто сорок тысяч) руб.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с. Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодное». Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кад. № 63:32:1604003:28. Площадь 2 589 797,00 кв.м., по состоянию на 25 декабря 2020 г. составляет (НДС не облагается):

53 140 000 (Пятьдесят три миллиона сто сорок тысяч) 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

14. 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

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. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
14. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;

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»

Лебедев А.В.

Президент СНЭО «Сумма мнений»

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

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

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

РЕСО ГАРАНТИЯ RESO GARANTIA

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 № 922/1673013581

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*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

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

Страхователь:	**ООО «Агентство оценки и аудита»** 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **22.01.2020г.** по 24 часа 00 минут **21.01.2021г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (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:	**50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**17 800,00 (Семнадцать тысяч восемьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1673013581 - Правила страхования.
Представитель 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)

BLANK_RESO_POLIS_3318

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

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 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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	02 ноября 2009 года
Документы-основания	Договор купли-продажи земельного участка № 14/01-ПЗУ от 14.08.2009 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	ЕДИНОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ, СОСТОЯЩЕЕ ИЗ 28 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Назначение: Земли населенных пунктов Площадь: 2589797.00 кв.м Адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Ягодное земли собственности ОАО "Ягодинское"

Кадастровый (или условный) номер

63:32:1604003:0028

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним — 02 ноября 2009 года

сделана запись регистрации — 63-63-32/095/2009-084

Государственный регистратор В.Н. Васильев

63-АД 154771

42