

**ОТЧЕТ №332-ДО/23 от 02.06.2023 г.**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
СТАВРОПОЛЬСКИЙ, СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЯГОДНОЕ,  
С. ЯГОДНОЕ, МКР. «ПРИВОЛЖСКИЙ»**

**ТОМ I**

**Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»**

**Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»**



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>14</b>
1.1. <i>Задание на оценку</i> .....	14
1.2. <i>Применяемые стандарты оценки</i> .....	14
1.3. <i>Допущения и ограничительные условия</i> .....	17
1.4. <i>Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов</i> .....	20
1.5. <i>Основные факты и выводы</i> .....	21
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
2.1. <i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки</i> .....	23
2.2. <i>Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения</i> .....	23
2.3. <i>Осмотр Объектов оценки</i> .....	24
2.4. <i>Характеристика имущественных прав на Объекты оценки</i> .....	24
2.5. <i>Количественные и качественные характеристики Объектов оценки</i> .....	44
<b>3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>49</b>
3.1. <i>Терминология, основные понятия</i> .....	49
3.2. <i>Методы оценки</i> .....	50
3.3. <i>Методология оценки земельных участков</i> .....	56
3.4. <i>Основные этапы оценки</i> .....	62
3.5. <i>Выбор подходов к оценке</i> .....	62
3.6. <i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i> .....	64
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>66</b>
4.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов</i> .....	66
4.2. <i>Анализ социально-экономической ситуации в РФ</i> .....	66
4.3. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты</i> .....	74
4.4. <i>Рынок земельных участков в Самарской области под индивидуальное жилищное строительство</i> 74	74
<b>5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>77</b>
5.1. <i>Расчет справедливой стоимости Объектов оценки</i> .....	79
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>96</b>
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>98</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ (ТОМ II)</b> .....	<b>110</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>111</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА</b> .....	<b>117</b>



**Общество с ограниченной ответственностью  
«РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»**

тел.: +7 495 64 707 28 / +7 (4842) 544-478  
www.regalconsulting.ru

для ООО УК «Альфа-Капитал»

**REGAL CONSULTING****СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

В соответствии с Задаaniem на оценку №11 от 29.05.2023 г. к Договору №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г., компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества в составе 154 позиций земельных участков общей площадью 155 844 кв. м, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр «Приволжский».

Оценка объектов была произведена по состоянию на 02.06.2023 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 29.05.2023 г. по 02.06.2023 г.

Цель оценки – Определение справедливой стоимости Объектов оценки для определения стоимости чистых активов.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость (с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Предполагаемое использование оценки – результат оценки используется при определении стоимости чистых активов.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее Сопроводительное письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Отчет об оценке содержит описание оцениваемых активов, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения справедливой стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод о справедливой стоимости Объектов оценки (НДС не облагается)<sup>1</sup>, а именно:

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость Объекта оценки НДС не облагается.



Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:**15 601 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот одна тысяча) рублей, в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Справедливая стоимость, руб.
1	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1245 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1, кад. номер: 63:32:1602001:194	1 245,0	63:32:1602001:194	124 000
2	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 10, кад. номер: 63:32:1602001:210	1 136,0	63:32:1602001:210	114 000
3	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 12, кад. номер: 63:32:1602001:324	880,0	63:32:1602001:324	88 000
4	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для объектов жилой застройки общая площадь 915 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 11, кад. номер: 63:32:1602001:340	915,0	63:32:1602001:340	91 000
5	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 908 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 13, кад. номер: 63:32:1602001:356	908,0	63:32:1602001:356	91 000
6	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 14, кад. номер: 63:32:1602001:349	879,0	63:32:1602001:349	88 000
7	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 915 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 15, кад. номер: 63:32:1602001:305	915,0	63:32:1602001:305	91 000
8	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 16, кад. номер: 63:32:1602001:316	894,0	63:32:1602001:316	89 000
9	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 907 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 17, кад. номер: 63:32:1602001:301	907,0	63:32:1602001:301	91 000
10	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 18, кад. номер: 63:32:1602001:317	894,0	63:32:1602001:317	89 000
11	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 895 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 19, кад. номер: 63:32:1602001:318	895,0	63:32:1602001:318	89 000
12	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 2, кад. номер: 63:32:1602001:199	1 136,0	63:32:1602001:199	114 000
13	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1232 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 3, кад. номер: 63:32:1602001:195	1 232,0	63:32:1602001:195	123 000
14	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 4, кад. номер: 63:32:1602001:208	1 136,0	63:32:1602001:208	114 000
15	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1219 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 5, кад. номер: 63:32:1602001:196	1 219,0	63:32:1602001:196	122 000
16	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 6, кад. номер: 63:32:1602001:240	1 136,0	63:32:1602001:240	114 000





















Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, 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.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем!

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский



# 1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

## 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):</b>	Объекты недвижимого имущества в составе 154 позиций земельных участков общей площадью 155 844 кв. м, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский".
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:</b>	Право общей долевой собственности (см. Раздел №2.5.1 настоящего Отчета).
<b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):</b>	см. Раздел №2.5.1 настоящего Отчета.
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объектов оценки для определения стоимости чистых активов.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов. Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):</b>	02.06.2023 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	29.05.2023 г. - 02.06.2023 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. раздел 1.3 настоящего Отчета.
<b>Результат оказания услуг:</b>	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка производилась в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;



- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

Также настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Ассоциации СРО «НКСО»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» (СРО «НКСО»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2017 (Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**Поскольку, в рамках настоящего Отчета, производится оценка справедливой стоимости объектов оценки в рамках Договора №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г., то, согласно Письма Министерства Экономического Развития Российской Федерации от 16.09.2022 года №Д20и-29884, оценка осуществляется с применением федеральных стандартов, указанных в Договоре. Таким образом, в рамках настоящего Отчета не применяются Федеральные Стандарты Оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу 07.11.2022 года. При этом, итоговые результат и экономический смысл расчетов, произведенных в рамках настоящего Отчета, не влияют на использование настоящего Отчета в обозначенных в Задании на оценку целях.**





**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 123112  
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: mineconomi@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

16.09.2022 № Д20и-29884

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

[info@fsosro.ru](mailto:info@fsosro.ru)

#### О рассмотрении обращения

Минэкономразвития России рассмотрело обращение Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 16 августа 2022 г. № 867, касающееся применения федеральных стандартов оценки, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности, и не наделено полномочиями для исследования и квалификации спорных правоотношений, полномочиями по осуществлению правоохранительной деятельности и отправлению правосудия. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное разъяснение или толкование положений нормативного правового акта должно приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для таких актов. В связи с этим Минэкономразвития России вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Вместе с тем отмечаем, что согласно статье 10 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать в том числе указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки объектов оценки.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы





2

и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношению, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

При этом положениями пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса предусмотрено, что, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

С учетом изложенного при проведении оценки объектов оценки и составлении соответствующих отчетов по договорам, заключенным до вступления в силу обозначенных актов, применяются федеральные стандарты, указанные в таких договорах.

Заместитель директора Департамента  
корпоративного регулирования

И.М. Филиппова



О.Г. Ивашкин, 8 (495) 870 29 21 (доб. 10465)  
Отдел регулирования оценочной деятельности

### 1.3. Допущения и ограничительные условия

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.



3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Все данные предоставлены в электронном виде по средствам телекоммуникационных каналов связи. Оценщик предполагает, что Приложение №1 к настоящему отчету, содержащее, высланную Заказчиком информацию будет надлежащим образом заверено согласно п. 12 ФСО №3.
9. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



13. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
14. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объекта оценки.
15. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
16. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
17. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
18. Оценщик не проводил экологических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения экологической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
19. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
20. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
21. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
22. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
23. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее



существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

24. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
25. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего Отчета.
26. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности данных, предоставленных Заказчиком.
27. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
28. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЖН» (сокращенное наименование ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»).
	ИНН 7728142469, КПП 770301001
	Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
	Тел. +7 (495) 797-31-52; факс +7 (495) 797-31-51
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
<b>Юридические реквизиты Исполнителя:</b>	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года.
	<u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
<b>Страховой полис Исполнителя:</b>	Полис страхования ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ», Договор страхования: №433-075841/22 от 22 июля 2022 года. Страховая сумма 100 000 (Сто миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 20.08.2022 до 19.08.2023 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:</b>	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.



	<p>Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
<b>Оценщик<sup>2</sup>:</b>	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028325-1 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028326-2 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №022559-3 от 25 июня 2021 г., срок действия до 25 июня 2024 г.</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сбор информации об Объекте оценки;</li> <li>- анализ рынка Объекта оценки;</li> <li>- расчет стоимости Объекта оценки;</li> <li>- формирование Отчёта об оценке.</li> </ul>
<b>Сведения о страховом полисе Оценщика:</b>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-075840/22 от 22 июля 2022 года. Срок действия с 20 августа 2022 года по 19 августа 2023 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
<b>Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:</b>	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

## 1.5. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>	<p>Договор №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г. и Задание на оценку №11 от 29.05.2023 г.</p>
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	<p>Объекты недвижимого имущества в составе 154 позиций земельных участков общей площадью 155 844 кв. м, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский".</p> <p>Информация, идентифицирующая Объекты оценки, приведена в Таблице 2.1. настоящего Отчета.</p>
<b>Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (НДС не облагается) для Объекта оценки:</b>	<p><b>15 601 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот одна тысяча) рублей.</b></p> <p>Пообъектные результаты оценки приведены в Таблице 5.2 настоящего Отчета.</p>

<sup>2</sup> Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.



Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (НДС не облагается) для Объекта оценки:	Обоснованно не применялся.
Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (НДС не облагается) для Объекта оценки:	Обоснованно не применялся.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки (НДС не облагается):	<b>15 601 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот одна тысяча) рублей.</b> Пообъектные результаты оценки приведены в Таблице 7.1 настоящего Отчета.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в Разделе 1.3 настоящего Отчета.
Номер и дата составления Отчета:	Отчет №332-ДО/23 от 02.06.2023 г.

Оценщик



О.В. Садовский



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

При проведении работ по определению стоимости Объектов оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении к Отчету).

#### 1. Выписки из ЕГРН на оцениваемые объекты.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

### 2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

#### Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ / Сост. Д. В. Мурзин. – 3-е изд-е перераб. И доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 1 024 с.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.



9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
11. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.
12. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
13. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.
14. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
15. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

Информационные Интернет-ресурсы:

16. Портал недвижимости – [https:// cian.ru/](https://cian.ru/)
17. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru> и др.

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

### **2.3. Осмотр Объектов оценки**

В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объектов оценки не производилась в связи с тем, что Объектами оценки выступают свободные земельные участки, стоящие на кадастровом учете, исчерпывающая информация о которых приведена на кадастровой карте. Факт непроведения осмотра не влияет на величину справедливой стоимости объектов.

### **2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки**

Объекты оценки принадлежат на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН» (далее по отчету ЗПИФ «ЖН»), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) приведена в таблице ниже.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 -





стоимость оцениваемых объектов определяется Оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.



Таблица 2.1. Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) Объекта оценки

№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
1	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1245 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1, кад. номер: 63:32:1602001:194	1 245,0	63:32:1602001:194	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
2	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 10, кад. номер: 63:32:1602001:210	1 136,0	63:32:1602001:210	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
3	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 12, кад. номер: 63:32:1602001:324	880,0	63:32:1602001:324	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
4	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для объектов жилой застройки общая площадь 915 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 11, кад. номер: 63:32:1602001:340	915,0	63:32:1602001:340	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
5	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 908 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 13, кад. номер: 63:32:1602001:356	908,0	63:32:1602001:356	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
6	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 14, кад. номер: 63:32:1602001:349	879,0	63:32:1602001:349	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
7	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 915 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 15, кад. номер: 63:32:1602001:305	915,0	63:32:1602001:305	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
8	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 16, кад. номер: 63:32:1602001:316	894,0	63:32:1602001:316	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
9	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 907 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок	907,0	63:32:1602001:301	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			№ 17, кад. номер: 63:32:1602001:301				
10	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 18, кад. номер: 63:32:1602001:317	894,0	63:32:1602001:317	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
11	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 895 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 19, кад. номер: 63:32:1602001:318	895,0	63:32:1602001:318	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
12	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 2, кад. номер: 63:32:1602001:199	1 136,0	63:32:1602001:199	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
13	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1232 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 3, кад. номер: 63:32:1602001:195	1 232,0	63:32:1602001:195	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
14	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 4, кад. номер: 63:32:1602001:208	1 136,0	63:32:1602001:208	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
15	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1219 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 5, кад. номер: 63:32:1602001:196	1 219,0	63:32:1602001:196	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
16	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 6, кад. номер: 63:32:1602001:240	1 136,0	63:32:1602001:240	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
17	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1206 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 7, кад. номер: 63:32:1602001:197	1 206,0	63:32:1602001:197	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
18	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок	1 136,0	63:32:1602001:241	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			№ 8, кад. номер: 63:32:1602001:241				
19	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1194 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 9, кад. номер: 63:32:1602001:198	1 194,0	63:32:1602001:198	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
20	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 41, кад. номер: 63:32:1602001:272	1 136,0	63:32:1602001:272	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
21	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 42, кад. номер: 63:32:1602001:219	1 136,0	63:32:1602001:219	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
22	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 43, кад. номер: 63:32:1602001:216	1 136,0	63:32:1602001:216	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
23	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 44, кад. номер: 63:32:1602001:260	1 136,0	63:32:1602001:260	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
24	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 45, кад. номер: 63:32:1602001:259	1 136,0	63:32:1602001:259	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
25	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 46, кад. номер: 63:32:1602001:220	1 136,0	63:32:1602001:220	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
26	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 47, кад. номер: 63:32:1602001:270	1 136,0	63:32:1602001:270	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
27	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок №	1 136,0	63:32:1602001:261	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			48, кад. номер: 63:32:1602001:261				
28	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 49, кад. номер: 63:32:1602001:217	1 136,0	63:32:1602001:217	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
29	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 50, кад. номер: 63:32:1602001:221	1 136,0	63:32:1602001:221	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
30	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 51, кад. номер: 63:32:1602001:346	880,0	63:32:1602001:346	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
31	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 52, кад. номер: 63:32:1602001:326	880,0	63:32:1602001:326	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
32	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 53, кад. номер: 63:32:1602001:343	879,0	63:32:1602001:343	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
33	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 54, кад. номер: 63:32:1602001:327	879,0	63:32:1602001:327	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
34	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 55, кад. номер: 63:32:1602001:308	894,0	63:32:1602001:308	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
35	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 56, кад. номер: 63:32:1602001:309	894,0	63:32:1602001:309	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
36	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок №	894,0	63:32:1602001:310	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			57, кад. номер: 63:32:1602001:310				
37	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 58, кад. номер: 63:32:1602001:311	894,0	63:32:1602001:311	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
38	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 59, кад. номер: 63:32:1602001:312	888,0	63:32:1602001:312	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
39	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Звездная, участок № 60, кад. номер: 63:32:1602001:313	888,0	63:32:1602001:313	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
40	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 121, кад. номер: 63:32:1602001:273	1 136,0	63:32:1602001:273	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
41	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 122, кад. номер: 63:32:1602001:243	1 136,0	63:32:1602001:243	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
42	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 123, кад. номер: 63:32:1602001:207	1 136,0	63:32:1602001:207	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
43	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 124, кад. номер: 63:32:1602001:203	1 136,0	63:32:1602001:203	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
44	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 125, кад. номер: 63:32:1602001:274	1 136,0	63:32:1602001:274	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
45	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок №	1 136,0	63:32:1602001:252	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			127, кад. номер: 63:32:1602001:252				
46	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 128, кад. номер: 63:32:1602001:254	1 136,0	63:32:1602001:254	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
47	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 129, кад. номер: 63:32:1602001:253	1 136,0	63:32:1602001:253	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
48	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 130, кад. номер: 63:32:1602001:271	1 136,0	63:32:1602001:271	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
49	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 131, кад. номер: 63:32:1602001:337	879,0	63:32:1602001:337	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
50	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 132, кад. номер: 63:32:1602001:355	879,0	63:32:1602001:355	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
51	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 133, кад. номер: 63:32:1602001:333	879,0	63:32:1602001:333	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
52	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 134, кад. номер: 63:32:1602001:348	879,0	63:32:1602001:348	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
53	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 135, кад. номер: 63:32:1602001:300	894,0	63:32:1602001:300	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
54	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок №	894,0	63:32:1602001:302	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			136, кад. номер: 63:32:1602001:302				
55	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 137, кад. номер: 63:32:1602001:303	894,0	63:32:1602001:303	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
56	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 138, кад. номер: 63:32:1602001:304	894,0	63:32:1602001:304	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
57	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 139, кад. номер: 63:32:1602001:275	894,0	63:32:1602001:275	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
58	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Любимая, участок № 140, кад. номер: 63:32:1602001:276	894,0	63:32:1602001:276	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
59	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 61, кад. номер: 63:32:1602001:262	1 136,0	63:32:1602001:262	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
60	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 62, кад. номер: 63:32:1602001:224	1 136,0	63:32:1602001:224	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
61	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 63, кад. номер: 63:32:1602001:209	1 136,0	63:32:1602001:209	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
62	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 64, кад. номер: 63:32:1602001:225	1 136,0	63:32:1602001:225	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
63	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок	1 136,0	63:32:1602001:238	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление





№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			№ 66, кад. номер: 63:32:1602001:238				
64	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 67, кад. номер: 63:32:1602001:222	1 136,0	63:32:1602001:222	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
65	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 69, кад. номер: 63:32:1602001:218	1 136,0	63:32:1602001:218	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
66	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 70, кад. номер: 63:32:1602001:223	1 136,0	63:32:1602001:223	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
67	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 71, кад. номер: 63:32:1602001:328	880,0	63:32:1602001:328	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
68	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 72, кад. номер: 63:32:1602001:354	880,0	63:32:1602001:354	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
69	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 73, кад. номер: 63:32:1602001:329	880,0	63:32:1602001:329	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
70	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 75, кад. номер: 63:32:1602001:314	894,0	63:32:1602001:314	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
71	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 74, кад. номер: 63:32:1602001:344	880,0	63:32:1602001:344	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
72	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок	894,0	63:32:1602001:315	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			№ 76, кад. номер: 63:32:1602001:315				
73	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 77, кад. номер: 63:32:1602001:284	894,0	63:32:1602001:284	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
74	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 78, кад. номер: 63:32:1602001:285	894,0	63:32:1602001:285	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
75	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 79, кад. номер: 63:32:1602001:286	894,0	63:32:1602001:286	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
76	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 80, кад. номер: 63:32:1602001:287	894,0	63:32:1602001:287	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
77	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 21, кад. номер: 63:32:1602001:242	1 136,0	63:32:1602001:242	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
78	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 22, кад. номер: 63:32:1602001:214	1 136,0	63:32:1602001:214	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
79	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 23, кад. номер: 63:32:1602001:264	1 136,0	63:32:1602001:264	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
80	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 24, кад. номер: 63:32:1602001:211	1 136,0	63:32:1602001:211	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
81	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок №	1 136,0	63:32:1602001:265	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			25, кад. номер: 63:32:1602001:265				
82	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 26, кад. номер: 63:32:1602001:251	1 136,0	63:32:1602001:251	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
83	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 27, кад. номер: 63:32:1602001:236	1 136,0	63:32:1602001:236	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
84	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 28, кад. номер: 63:32:1602001:255	1 136,0	63:32:1602001:255	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
85	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 29, кад. номер: 63:32:1602001:213	1 136,0	63:32:1602001:213	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
86	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 30, кад. номер: 63:32:1602001:215	1 136,0	63:32:1602001:215	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
87	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 119, кад. номер: 63:32:1602001:298	888,0	63:32:1602001:298	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
88	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 31, кад. номер: 63:32:1602001:325	880,0	63:32:1602001:325	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
89	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 32, кад. номер: 63:32:1602001:345	880,0	63:32:1602001:345	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
90	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок №	879,0	63:32:1602001:352	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			33, кад. номер: 63:32:1602001:352				
91	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 34, кад. номер: 63:32:1602001:353	879,0	63:32:1602001:353	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
92	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 35, кад. номер: 63:32:1602001:320	894,0	63:32:1602001:320	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
93	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 36, кад. номер: 63:32:1602001:321	894,0	63:32:1602001:321	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
94	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 37, кад. номер: 63:32:1602001:322	894,0	63:32:1602001:322	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
95	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 38, кад. номер: 63:32:1602001:323	894,0	63:32:1602001:323	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
96	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 889 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 39, кад. номер: 63:32:1602001:306	889,0	63:32:1602001:306	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
97	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Парковая, участок № 40, кад. номер: 63:32:1602001:307	888,0	63:32:1602001:307	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
98	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 81, кад. номер: 63:32:1602001:267	1 136,0	63:32:1602001:267	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
99	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок	1 136,0	63:32:1602001:226	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			№ 82, кад. номер: 63:32:1602001:226				
100	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 83, кад. номер: 63:32:1602001:246	1 136,0	63:32:1602001:246	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
101	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 84, кад. номер: 63:32:1602001:227	1 136,0	63:32:1602001:227	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
102	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 85, кад. номер: 63:32:1602001:247	1 136,0	63:32:1602001:247	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
103	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 86, кад. номер: 63:32:1602001:201	1 136,0	63:32:1602001:201	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
104	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 87, кад. номер: 63:32:1602001:268	1 136,0	63:32:1602001:268	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
105	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 88, кад. номер: 63:32:1602001:202	1 136,0	63:32:1602001:202	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
106	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 89, кад. номер: 63:32:1602001:269	1 136,0	63:32:1602001:269	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
107	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 90, кад. номер: 63:32:1602001:228	1 136,0	63:32:1602001:228	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
108	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок	879,0	63:32:1602001:350	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			№ 91, кад. номер: 63:32:1602001:350				
109	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 92, кад. номер: 63:32:1602001:342	879,0	63:32:1602001:342	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
110	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 93, кад. номер: 63:32:1602001:341	879,0	63:32:1602001:341	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
111	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 94, кад. номер: 63:32:1602001:330	879,0	63:32:1602001:330	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
112	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 95, кад. номер: 63:32:1602001:288	894,0	63:32:1602001:288	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
113	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 96, кад. номер: 63:32:1602001:289	894,0	63:32:1602001:289	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
114	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 97, кад. номер: 63:32:1602001:290	894,0	63:32:1602001:290	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
115	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98, кад. номер: 63:32:1602001:291	894,0	63:32:1602001:291	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
116	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 99, кад. номер: 63:32:1602001:292	888,0	63:32:1602001:292	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
117	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок	1 136,0	63:32:1602001:233	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			№ 141, кад. номер: 63:32:1602001:233				
118	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1045 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 142, кад. номер: 63:32:1602001:250	1 045,0	63:32:1602001:250	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
119	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 145, кад. номер: 63:32:1602001:256	1 136,0	63:32:1602001:256	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
120	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 147, кад. номер: 63:32:1602001:249	1 136,0	63:32:1602001:249	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
121	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1083 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 148, кад. номер: 63:32:1602001:200	1 083,0	63:32:1602001:200	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
122	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 149, кад. номер: 63:32:1602001:257	1 136,0	63:32:1602001:257	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
123	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1096 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 150, кад. номер: 63:32:1602001:237	1 096,0	63:32:1602001:237	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
124	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 151, кад. номер: 63:32:1602001:339	879,0	63:32:1602001:339	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
125	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 857 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 152, кад. номер: 63:32:1602001:338	857,0	63:32:1602001:338	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
126	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок	879,0	63:32:1602001:334	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			№ 153, кад. номер: 63:32:1602001:334				
127	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 866 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 154, кад. номер: 63:32:1602001:335	866,0	63:32:1602001:335	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
128	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 887 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 156, кад. номер: 63:32:1602001:278	887,0	63:32:1602001:278	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
129	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 157, кад. номер: 63:32:1602001:279	894,0	63:32:1602001:279	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
130	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 895 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 158, кад. номер: 63:32:1602001:280	895,0	63:32:1602001:280	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
131	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159, кад. номер: 63:32:1602001:281	888,0	63:32:1602001:281	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
132	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 897 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160, кад. номер: 63:32:1602001:282	897,0	63:32:1602001:282	Выписка из ЕГРП от 23.09.2016 г.	Доверительное управление
133	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 101, кад. номер: 63:32:1602001:229	1 136,0	63:32:1602001:229	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
134	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 102, кад. номер: 63:32:1602001:244	1 136,0	63:32:1602001:244	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
135	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок №	1 136,0	63:32:1602001:204	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление





№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			103, кад. номер: 63:32:1602001:204				
136	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 104, кад. номер: 63:32:1602001:206	1 136,0	63:32:1602001:206	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
137	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 105, кад. номер: 63:32:1602001:230	1 136,0	63:32:1602001:230	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
138	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 106, кад. номер: 63:32:1602001:231	1 136,0	63:32:1602001:231	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
139	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 107, кад. номер: 63:32:1602001:248	1 136,0	63:32:1602001:248	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
140	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 108, кад. номер: 63:32:1602001:266	1 136,0	63:32:1602001:266	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
141	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 109, кад. номер: 63:32:1602001:205	1 136,0	63:32:1602001:205	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
142	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 110, кад. номер: 63:32:1602001:245	1 136,0	63:32:1602001:245	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
143	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 111, кад. номер: 63:32:1602001:331	879,0	63:32:1602001:331	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
144	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок №	879,0	63:32:1602001:336	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
			112, кад. номер: 63:32:1602001:336				
145	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 113, кад. номер: 63:32:1602001:332	879,0	63:32:1602001:332	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
146	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 114, кад. номер: 63:32:1602001:347	879,0	63:32:1602001:347	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
147	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 115, кад. номер: 63:32:1602001:294	894,0	63:32:1602001:294	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
148	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 116, кад. номер: 63:32:1602001:295	894,0	63:32:1602001:295	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
149	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 117, кад. номер: 63:32:1602001:296	894,0	63:32:1602001:296	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
150	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 118, кад. номер: 63:32:1602001:297	894,0	63:32:1602001:297	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
151	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 120, кад. номер: 63:32:1602001:299	888,0	63:32:1602001:299	Выписка из ЕГРП от 21.09.2016 г.	Доверительное управление
152	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 20, кад. номер: 63:32:1602001:319	894,0	63:32:1602001:319	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление
153	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок	1 136,0	63:32:1602001:263	Выписка из ЕГРП от 22.09.2016 г.	Доверительное управление



№ п/п	Правообладатель	Назначение объекта	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Свидетельство о гос. регистрации права/Дата Выписки из ЕГРН	Обременения
154	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЖН»	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	№ 65, кад. номер: 63:32:1602001:263 Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 68, кад. номер: 63:32:1602001:212	1 136,0	63:32:1602001:212	Выписка из ЕГРН от 21.09.2016 г.	Доверительное управление

Источник: данные Заказчика



## 2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

### 2.5.1. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, а также права, учитываемые при оценке Объектов оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений.

Объекты оценки принадлежат на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ст. 244 Гражданского Кодекса РФ: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность)».

Согласно ст. 246 Гражданского Кодекса РФ: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса».

Согласно ст. 247 Гражданского Кодекса РФ: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации».

Согласно ст. 249 Гражданского Кодекса РФ: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению».



Согласно ст. 250 Гражданского Кодекса РФ: «1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.».

Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Настоящий Отчет подготовлен на предположении об отсутствии любых прав третьих лиц по отношению к оцениваемым объектам и без учета обременения – доверительное управление.

### **2.5.2. Анализ местоположения**

В рамках настоящего Отчета проводится определение справедливой стоимости объектов недвижимости – земельных участков в количестве 154 штук, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский".

Информация о земельных участках приведена в Таблице 2.1.

Угруппенное расположение Объектов оценки представлено на картах ниже.



**Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

**Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки**



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Оцениваемые земельные участки предназначены для индивидуальной жилой застройки.

Характер окружающей застройки – преимущественно малоэтажная жилая.

**Ставропольский район** — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Самарской области России. Административный центр — город Тольятти (который в состав самого района не входит).

Площадь района — 3662 км<sup>2</sup>. Район граничит на севере с Ульяновской областью, на востоке — с Красноярским и Волжским, на юге — с Безенчукским, на западе с Сызранским и Шигонским районами Самарской области.

Основные водные артерии — Саратовское и Куйбышевское водохранилища.



На правом берегу Волги с запада на восток расположены горы Жигули (высота до 370 м), круто обрывающимися в сторону Волги и пологими к югу. На песчаных почвах левого берега Волги встречаются сосновые боры. В Жигулях преобладают широколиственные и частично-смешанные леса.

Сочетание благоприятных климатических условий, привлекательность ландшафтов, санаторно-курортных и туристско-экскурсионных возможностей создаёт рекреационную привлекательность района и области.

**Ягодное** — село в Ставропольском районе Самарской области. Находится на левом берегу Куйбышевского водохранилища, в 11 км к северо-западу от Тольятти.

На территории села в Ягодинском лесничестве, расположены детские оздоровительные (пионерские) лагеря: «Берёзка», «Спартак», «Электроник», среди них, самый большой бывший всесоюзный пионерский лагерь - ныне санаторий «Алые паруса», на территории которого расположена «Тольяттинская академия управления». Также на территории расположены базы отдыха «Поршень» и «Дубки».

**Объекты оценки расположены в границах с. Ягодное, предназначены для индивидуальной жилой застройки.**

### **2.5.3. Физические свойства Объектов оценки**

Характеристики Объектов оценки приведены в Таблице 2.1.

Каждый из оцениваемых участков по форме представляет собой четырехугольник. По границе коттеджного поселка имеется электричество.

По состоянию на дату оценки участки выровнены и являются свободными от улучшений (без асфальта, щебня, дорожных плит и т. п). Прилегающий рельеф – ровный.

В рамках настоящей оценки Объекты оценки рассматриваются как единый массив земельных участков площадью 155 844 кв. м. Т.к. девелопмент планируемого коттеджного поселка не завершен (осуществлены работы только по межеванию), потенциальному инвестору интересен объект в совокупности. Вероятность покупки участков по отдельности, вследствие незавершенности проекта, незначительна.

Осмотр и фотофиксация Объектов оценки не производилась в связи с тем, что Объектами оценки выступают свободные земельные участки, стоящие на кадастровом учете, исчерпывающая информация о которых приведена на кадастровой карте. Факт непроведения осмотра не влияет на величину справедливой стоимости объектов.

### **2.5.4. Информация об износе и устаревании**

Объекты оценки являются земельными участками, которые не подвержены износу и устареваниям.



***2.5.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки***

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

***2.5.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки***

По состоянию на дату оценки Объекты оценки используются по назначению – в качестве земельных участков для индивидуальной жилой застройки.

***2.5.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость***

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.





## 3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 3.1. Терминология, основные понятия

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость недвижимого имущества – земельных участков.

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13<sup>3</sup> («Оценка справедливой стоимости»).

**Справедливая стоимость (fair value)** – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО<sup>4</sup>. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

Согласно IFRS 13 - если цена на идентичный актив (или обязательство) не наблюдается на рынке, справедливую стоимость оценивается, с использованием другого метода оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива (или обязательства), включая допущения о риске. Следовательно, намерение компании удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки.

#### **Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)**

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива (или обязательства). Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива (или обязательства) таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- (a) состояние и местонахождение актива; и
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

<sup>3</sup> Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

<sup>4</sup> Международный стандарт финансовой отчетности.



Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Тот факт, является ли актив (или обязательство) отдельным активом (или обязательством), группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива (или обязательства) определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в IFRS 13.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива (или обязательства) при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива (или передаче обязательства):

(а) на рынке, который является основным для данного актива (или обязательства); или

(б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива (или обязательства).

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива (или передаче обязательства), считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

### 3.2. Методы оценки

Согласно IFRS 13 - Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный



подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

IFRS 13 не выдвигает жестких требований или предпочтений касательно используемых методов оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (a) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;
- (c) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) усовершенствуются методы оценки; или
- (e) изменяются рыночные условия.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

### **Иерархия справедливой стоимости**

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).



Исходные данные 1 Уровня - Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива (или обязательства).

Исходные данные 3 Уровня - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива (или обязательства).

При определении справедливой стоимости, Оценщик, помимо требований МСФО также должен руководствоваться Международными стандартами оценки (МСО, IVS). Причем, в соответствии с IVA 1 «Valuation for Financial Reporting» в зависимости от контекста применения, справедливая стоимость (Fair Value) и рыночная стоимость (Market Value) в стандартах IVS и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

При этом в соответствии с IVS 1, каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным методом.

Как было отмечено выше, согласно IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости:

#### Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый



преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является метод сравнения продаж. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель, который отражает точные различия между объектами сравнения. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО №1 сравнительный подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

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 (пункты 13 - 14 ФСО №1).

Таким образом, сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объектов, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок, либо предложения. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.



### Затратный подход

При затратном подходе определяется сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО-1, п.19).

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 (ФСО-1, п.20).

Таким образом, затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется воссоздание аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Оценщик также может принимать во внимание достоверность данных о затратах на строительство



зданий, изготовление, приобретение и монтаж оборудования с учетом износов и устареваний, при наличии такой информации.

#### Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

(б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

(с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО №1).

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

В соответствии с IVA и с IFRS, при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – определение справедливой стоимости, определяемая в настоящем Отчете стоимость, соответствует требованиям Международных стандартов финансовой отчетности и Международных Стандартов Оценки.

***Согласно ФСО №7, п. 25: Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из***



*выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки*

### 3.3. Методология оценки земельных участков

При оценке стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений РФ, описаны те же подходы и методы. Методические рекомендации разработаны для оценки права собственности и права аренды на земельные участки (но при этом используются отличные наименования методов).

В нижеследующей таблице перечислены методы оценки земельных участков согласно Методическим рекомендациям.

**Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков**

№ п./п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
1	метод сравнения продаж	Сравнительный
2	метод предполагаемого использования	Доходный
3	метод распределения	Сравнительный
4	метод выделения	Сравнительный
5	метод остатка	Доходный
6	метод капитализации земельной ренты	Доходный

*Источник: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.03 г., Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.02 г.*

Первый, третий и четвертый методы опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах разнесения (аллокации) и извлечения (экстракция).

Далее представлена краткая характеристика методов оценки земли (здесь и далее используются термины Методических рекомендаций Минимущества РФ).

#### Метод сравнения продаж

Самым надежным из приведенных выше методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии - о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.





Алгоритм расчета:

- Отбор аналогов, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Более подробное описание метода приведено ниже.

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

В общем случае стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$6. \quad C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left( \left( P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \quad \text{или} \quad C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \left( \left( P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$  - стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

$P_i$  - цена аналога  $i$ , ден. ед.;

$K_j$  - коэффициент  $j$ -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;

$F_j$  - величина  $j$ -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;

$d_i$  - весовой коэффициент для  $i$ -го аналога, доли ед.

#### Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены



предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т. д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т. д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к Объекту оценки, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

1. метод парных продаж;
2. статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
3. анализ издержек;
4. анализ вторичных данных;
5. экспертный метод.

Согласно **методу анализа парных продаж**, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.



Статистический анализ (**метод корреляционно-регрессионного анализа**) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

**Анализ издержек.** Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

**Анализ вторичных данных.** Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. д.

**Экспертный метод** расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

#### Метод выделения

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.



- Итоговое заключение о стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

#### Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

#### Алгоритм расчета:

- Оценка стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение величины доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на стоимость единого объекта недвижимости.

#### Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

#### Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.
- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.



- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г № 568-р), метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

#### Метод капитализации земельной ренты

Данный метод относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$C_{зем} = I_{зем} / R_{зем}, \text{ где:}$$

$C_{зем}$  – стоимость земельного участка, ден. ед.;

$I_{зем}$  – величина земельной ренты (земельная арендная плата), ден. ед.;

$R_{зем}$  – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.

Величина земельной ренты рассчитывается как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом на земельный участок, следует учитывать:

1. безрисковую ставку отдачи на капитал;
2. величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права;
3. наиболее вероятный темп изменения дохода от права на земельный участок и наиболее вероятное изменение его стоимости.

Данный метод может быть использован для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.



### Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наилучшим и наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$C_{зем} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j^{зем}}{(1+r_{зем})^j}, \text{ где:}$$

$I_j^{зем}$  – денежный поток j-го периода, ден. ед.;

r – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

### **3.4. Основные этапы оценки**

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

- заключение договора на проведение оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

### **3.5. Выбор подходов к оценке**

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость Объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.



При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

### **3.5.1. Сравнительный подход**

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

Согласно ФСО №1 (п. 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».

Для применения сравнительного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации. На вторичном рынке представлено достаточное количество незастроенных земельных участков для оцениваемых объектов, поэтому Оценщик применял метод корректировок<sup>5</sup>.

Методы выделения и распределения не применялись, т.к. земельные участки являются незастроенными.

### **3.5.2. Доходный подход**

Согласно ФСО №1 (п. 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».

Согласно ФСО №7 (п.20 а) – «Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы».

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, по мнению Оценщика, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

Оценщик не применял метод предполагаемого использования, т. к. не обладает данными для расчета величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельных участков с учетом наиболее эффективного способа.

Оценщик не применял метод капитализации земельной ренты, т. к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов для расчета рыночных ставок арендной платы за пользование участками.

<sup>5</sup> В терминах Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002 г. – метод сравнения продаж.



Оценщик не применял метод остатка, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов для расчета рыночных ставок арендной платы за пользование участками, кроме того Оценщик не обладает данными для расчета величины и временной структуры доходов и издержек, необходимых для использования оцениваемого земельного массива.

### **3.5.3. Затратный подход**

Согласно ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

В соответствии с разделом IV Распоряжения от 06.03.2002 №568-р Министерства имущественных отношений РФ для оценки земельных участков затратный подход не используется. Соответственно, Оценщик не применял данный подход.

**Таким образом, для определения справедливой стоимости Объектов оценки Оценщик применил сравнительный подход, методы затратного и доходного подходов не применялись.**

### **3.6. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**Физическая осуществимость** - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке.

**Законодательная (юридическая) разрешенность:** способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.





**Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность** (финансовая оправданность) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Физически существует возможность использования Объектов в соответствии с их текущим назначением (см. раздел 2.5 настоящего Отчета). Информацией о возможности использования по другому назначению Оценщик не располагает.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости. Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать Объект оценки по текущему назначению.

Объекты недвижимости представляют собой незастроенные земельные участки для индивидуальной жилой застройки.

**Анализ местоположения и рынка** объектов недвижимости, проведенный в разделе 2.5. и анализ рынка недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых объектов является текущее назначение.

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.** Анализ юридического статуса рассматриваемых объектов позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на Объекты оценки зарегистрированы в установленном порядке, ограничений в рамках текущего использования нет.

**Физическая осуществимость вариантов.** Учитывая то, что земельные участки в рамках планируемого коттеджного поселка размежеваны, а также учитывая форму и физические характеристики Объектов оценки, их использование ограничивается текущим назначением.

**Экономическая целесообразность.** Объекты находятся в районах с хорошей транспортной доступностью, благоустройством и подъездными путями. Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов по текущему назначению, с точки зрения тенденций развития рынка недвижимости и физических характеристик, является экономически целесообразным.

**Вывод:** проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых объектов является текущее назначение (для индивидуальной жилой застройки).



## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов

Начало специальной военной операции по защите ДНР и ЛНР 24.02.2022 г. и вводимые после нее пакеты санкций со стороны недружественных стран привели к резкому шоку и быстрому росту неопределенности в социально-экономической и политической обстановке в РФ. Однако, действия политического руководства РФ, правительства и профильных министерств, оперативно остановили деструктивное развитие обстановки в стране и по состоянию на дату оценки, можно говорить о стабилизации ситуации. При этом, исходя из ожиданий дальнейшей деградации политических и экономических связей с недружественными странами, можно предполагать изменения/разработку планов/правил в отношении будущего развития РФ. Таким образом, на дату оценки, рынок Объектов оценки характеризуется высокой неопределенностью, что не позволяет с разумной степенью достоверностью прогнозировать его развитие в краткосрочной/среднесрочной/долгосрочной перспективах. Тем не менее, рынок в регионе расположения Объектов оценки по состоянию на дату оценки функционирует, на рынке происходят (могут происходить) сделки, но краткосрочные изменения в поведении игроков рынка могут увеличивать погрешность результатов расчета стоимости Объектов оценки.

### 4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ<sup>6 7</sup>

Номинальный объем ВВП в 2022 году составил 151 455,6 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно 2021 года – 97,9%, индекс-дефлятор – 114,3%.

На снижение ВВП (-2,1%) сказалось сокращение индекса физического объема добавленной стоимости в следующих отраслях:

- оптовая и розничная торговля;
- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений;
- обрабатывающие производства;
- транспортировка и хранение.

Вместе с тем часть отраслей показала рост индекса физического объема добавленной стоимости:

- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство;
- строительство;
- гостиницы и рестораны;
- государственное управление;

<sup>6</sup> О динамике промышленного производства. Январь 2023 года,  
[https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_yanvar\\_2023\\_goda.html](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_yanvar_2023_goda.html)

<sup>7</sup> О текущей ситуации в российской экономике, март-апрель 2023 года,  
[https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023\\_05\\_03.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf)



- информация и связь;
- добыча полезных ископаемых.

Рост индекса-дефлятора ВВП (+14,3%) обусловлен:

- ростом мировых цен на энергоресурсы, в частности: увеличением индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости в добывающих производствах, обрабатывающих производствах;
- ростом цен на жилую недвижимость на вторичном рынке, что привело к увеличению индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости отрасли «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом»;
- увеличением индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости отрасли «Оптовая и розничная торговля» – сложилось преимущественно за счет роста цен оптовой торговли, в частности, торговли твердым, жидким и газообразным топливом;
- ростом цен на строительные материалы;
- ростом средней заработной платы на одного работника, в частности: увеличением индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости в здравоохранении и образовании;
- ростом тарифов на грузовые и пассажирские перевозки.

Источник: Росстат, <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/198546>

По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 года 2023 г. рост **ВВП** с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

Поддержку восстановлению экономике в марте 2023 года оказал рост **промышленного производства** – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

В **обрабатывающих производствах** в марте 2023 наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%). Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс **металлургический комплекс**: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%. После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

В **добывающей промышленности** в марте 2023 года отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню



марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

**Объём работ в строительстве** в марте 2023 года с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

В марте 2023 года возобновился рост выпуска в **сельском хозяйстве** с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

**Грузооборот транспорта** с исключением сезонности в марте 2023 года вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале). С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

Росту экономики в марте 2023 года способствовал выход в положительную область **оптовой торговли** – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

В марте 2023 г. **инфляция** составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г. Сводный **индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции**, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. **Уровень безработицы** в марте 2023 года, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы. В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г. Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).



Таблица 4.1. Показатели деловой активности экономики РФ

в % к соотв. периоду предыдущего года	И кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>Инфляция</b>													
Индекс потребительских цен	8,6	3,5 <sup>1</sup> /2,55 <sup>2</sup>	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 <sup>3</sup>	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 <sup>3</sup>	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023\\_05\\_03.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf)

#### 4.2.1. Среднесрочный прогноз развития экономики РФ<sup>89</sup>

По итогам заседания Совета директоров Банка России по ключевой ставке 10 февраля 2023 года, были подготовлены основные параметры среднесрочного прогноза развития экономики РФ.

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария приведены в следующей таблице:

<sup>8</sup> [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43774/2023\\_01\\_ddcp.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43774/2023_01_ddcp.pdf)

<sup>9</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/84160d2bccf279283f5b1b8c6da231cb/scenamy\\_usloviya\\_2023.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/84160d2bccf279283f5b1b8c6da231cb/scenamy_usloviya_2023.pdf)



**Таблица 4.2. Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария (прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)**

	2022 (факт / оценка)	2023	2024	2025
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	5,0-7,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	14,5	4,0-5,3	4,5-5,3	4,0
Ключевая ставка, <b>в среднем</b> за год, в % годовых	10,6	7,0-9,0 <sup>1</sup>	6,5-7,5	5,0-6,0
Валовой внутренний продукт	-2,5	(-1,0)-(+1,0)	0,5-2,5	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	-4,6	(-1,0)-(+1,0)	0,5-2,5	1,5-2,5
Расходы на конечное потребление	-1,3	0,5-2,5	0,0-2,0	1,5-2,5
– домашних хозяйств	-1,8	0,0-2,0	0,0-2,0	1,5-2,5
Валовое накопление	-5,2	0,5-3,5	(-4,0)-(-1,0)	2,0-4,0
– основного капитала	5,5	(-4,5)-(-1,5)	(-2,0)-(+1,0)	1,0-3,0
Экспорт	-15,1	(-2,5)-(+0,5)	2,5-5,5	1,0-3,0
Импорт	-17,7	12,5-15,5	(-3,0)-0,0	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	13-17	9-14	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте <sup>2</sup>	12,0	9-13	9-14	8-13
– к организациям	13,2	8-12	8-13	8-13
– к населению, в том числе	9,4	10-14	9-14	8-13
ипотечные жилищные кредиты	17,6	12-16	10-15	10-15

<sup>1</sup> С учетом того, что с 1 января по 12 февраля 2023 года средняя ключевая ставка равна 7,5%, с 13 февраля до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 6,9-9,2%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии [[http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment\\_20210422.pdf](http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf)].

<sup>2</sup> Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долевого ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением. Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период. По ипотечным жилищным кредитам – без учета приобретенных банками прав требования.

Источник: [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43774/2023\\_01\\_ddcp.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43774/2023_01_ddcp.pdf)

Минэкономразвития России также разработало сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (далее – сценарные условия). Базовый вариант развития описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2022 года экономика развивалась лучше ожиданий, заложенных в Прогноз. Сокращение ВВП за 2022 год составило всего 2,1% за счет адаптации бизнеса к новым вызовам, мер по поддержке экономики, оперативно принятых Правительством Российской Федерации и Банком России, а также стабильной макроэкономической ситуации и запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Анализ внешних и внутренних факторов предполагает рост экономики в 2023 году на 1,2%. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.



В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом нефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025 - 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

**Таблица 4.3. Прогноз показателей инфляции (Базовый вариант)**

	2022	2023	2024	2025	2026
	отчет	оценка	прогноз		
<b>Показатели инфляции:</b>					
• потребительские цены (ИПЦ)					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	111,9	105,3	104,0	104,0	104,0
в среднем за год, %	113,8	105,2	104,9	104,0	104,0
<b>Товары</b>					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	111,5	105,0	104,1	104,0	104,0
в среднем за год, %	115,1	103,8	105,0	104,0	104,0
<b>продовольственные товары</b>					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	110,3	105,9	104,0	104,0	104,0
в среднем за год, %	114,9	104,2	105,3	104,0	104,0
<b>без плодоовощной продукции</b>					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	112,0	104,2	104,0	104,0	104,0
в среднем за год, %	115,5	103,7	104,7	104,0	104,0
<b>непродовольственные товары</b>					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	112,7	104,0	104,1	104,0	104,0
в среднем за год, %	115,2	103,3	104,7	104,0	104,0
<b>с исключением бензина</b>					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	113,1	104,1	104,1	104,0	104,0
в среднем за год, %	115,5	103,4	104,8	104,0	104,0



	2022	2023	2024	2025	2026
	отчет	оценка	прогноз		
<b>Услуги</b>					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	113,2	106,3	103,9	104,0	104,0
в среднем за год, %	110,1	109,4	104,6	104,0	104,0
<b>организаций ЖКХ</b>					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	111,6	101,8	103,5	104,0	104,0
в среднем за год, %	105,3	109,5	102,1	104,0	104,0
<b>прочие услуги</b>					
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	114,0	108,4	104,1	104,0	104,0
в среднем за год, %	112,5	109,3	105,7	104,0	104,0

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/84160d2bccf279283f5b1b8c6da231cb/scenariye\\_usloviya\\_2023.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/84160d2bccf279283f5b1b8c6da231cb/scenariye_usloviya_2023.pdf)

#### 4.2.2. Социально-экономическое положение Самарской области<sup>10</sup>

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы Самарской области в марте 2023 г. приведены ниже.

<sup>10</sup> Источник: <https://63.rosstat.gov.ru/folder/34255>





**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

**I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	Март 2023 г.	Март 2023 г. в % к		Январь-март 2023 г.	Январь- март 2023 г. в % к январю- марту 2022 г.
		февралю 2023 г.	марту 2022 г.		
Оборот организаций, млн рублей	443073,6	116,0	102,3	1181095,5	97,4
Индекс промышленного производства, %	x	117,0	109,2	x	100
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	31780,7	111,2	45,9	89155,3	51,2
обрабатывающие производства	126202,6	129,3	98,8	305677,8	81,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	13178,8	93,5	103,1	41775,8	107,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3591,0	121,8	80,5	9327,3	79,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	14081,7	93,8	81,6	41978,9	104,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади <sup>1)</sup>	171,7	141,5	в 1,5 р.	425,8	91,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками <sup>1)</sup>	93,8	78,0	в 1,8 р.	297,4	93,4
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение	24529,9	107,6	140,5	69887,7	136,1
деятельность в области информации и связи	5974,0	110,9	111,4	16855,4	106,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	73829,1	109,8 <sup>2)</sup>	99,2 <sup>2)</sup>	208751,1	96,2 <sup>2)</sup>
Оборот общественного питания, млн рублей	3523,9	109,1 <sup>2)</sup>	118,4 <sup>2)</sup>	10077,4	112,7 <sup>2)</sup>
Оборот оптовой торговли, млн рублей	154534,3	134,5 <sup>2)</sup>	134,5 <sup>2)</sup>	364818,7	121,4 <sup>2)</sup>
Объем платных услуг населению, млн рублей	19996,8	104,0 <sup>2)</sup>	103,9 <sup>2)</sup>	57286,1	103,4 <sup>2)</sup>
Объем бытовых услуг, млн рублей	1944,0	105,2 <sup>2)</sup>	100,4 <sup>2)</sup>	5543,5	101,1 <sup>2)</sup>
Индекс потребительских цен, %	x	100,4	104,1	x	109,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup> , %	x	101,5	84,0	x	85,7
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) <sup>4)</sup> , тыс. человек	9,4	94,7	79,9	x	x

<sup>1)</sup> С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>2)</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>3)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

<sup>4)</sup> По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

	Февраль 2023 г.	Февраль 2023 г. в % к		Январь- февраль 2023 г.	Январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.
		январю 2023 г.	февралю 2022 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	971,8	100,1	97,4	971,1	97,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	48453,4	99,1	118,5	48665,9	117,0
реальная, %	x	98,6	105,9	x	104,4

Самарстат

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

январь-март 2023

Источник: <https://samarastat.gks.ru/folder/34255>



### 4.3. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемые объекты относятся к сегменту земельных участков под жилищное строительство. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

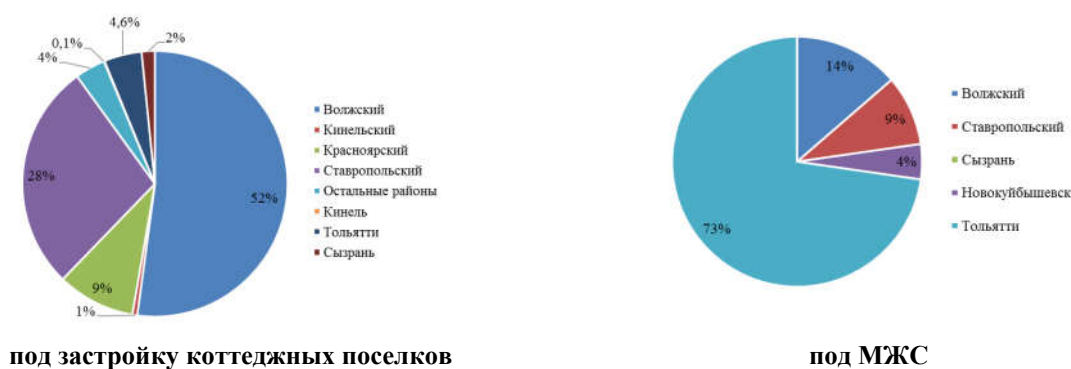
### 4.4. Рынок земельных участков в Самарской области под индивидуальное жилищное строительство

**4.4.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

#### Спрос и предложение

Крупные предложения – от 1 га, как правило, предлагаются к продаже под строительство коттеджных поселков (КП) или под многоквартирное строительство (МЖС), т.е. потенциально предназначены для реализации крупных проектов инвесторов, располагающих возможностями для комплексного освоения территории. В связи с отсутствием свободных и больших площадей в крупных населенных пунктах Самарской области, в основном такие предложения сосредоточены вне городов и пгт. Среди областных районов больше всего таких предложений в Ставропольском районе (с. Подстепки, пгт. Приморский, с. Ягодное и др.), Красноярском районе (с. Красный Яр, с. Малая Царевщина и др.) и Волжском районе (п. Самарский, п. Черновский, с. Черноресье и др.).

**Рисунок 4.1. Структура предложения земельных участков под застройку коттеджных поселков и МЖС в областных районах и городах Самарской области (за искл. г. Самара), выставленных на продажу по районам областного подчинения по состоянию на дату оценки, % от общего количества в га.**



*Источник: Исследование рынка земельных участков Самарской области, Территориальное агентство оценки (ТАО)*

Интерес к покупке участков в январе-феврале 2023 года ниже, чем в те же месяцы 2022 года, на 17%, подсчитали для "РГ" эксперты "Циан.Аналитики". В то же время на минимуме спрос был в октябре-декабре прошлого года, а сейчас несколько оживился - по сравнению с декабрем на 40%. Это, видимо, объясняется приближением теплого сезона<sup>11</sup>.

В Подмосковье, которое в 2022 году стало лидером по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), спрос на участки под дома на 15% ниже, чем год назад, рассказывает

<sup>11</sup> <https://rg.ru/2023/02/11/snizilsia-interes-k-uchastkam-pod-stroitelstvo-svoego-doma.html?ysclid=liahhtgith560673052>



эксперт "Циан.Аналитики" Виктория Кирюхина. В Краснодарском крае - ниже на 12%, Башкортостане - на треть. А вот в Татарстане, напротив, спрос выше, чем в прошлом году.

Предложение участков под ИЖС тоже снизилось - с 99,8 тысячи в целом по стране в феврале 2022 года до 88 тысяч. Хотя динамика в регионах разнонаправленная, отмечает эксперт. К примеру, в Подмосковье выбор примерно такой же, как год назад, в Краснодарском крае он вырос на треть, а, к примеру, в Башкортостане и Ростовской области упал на 25% и 36% соответственно.

Спрос как на рынке участков без подряда, так и на первичном и вторичном рынке загородного жилья за 2022 год сжался в среднем на 35-50%, отмечает управляющий партнер фиделоперской компании NORDHUS Ольга Магилина. Но на ценах это пока не сказывается - снижение не превышает 1-1,5% в месяц. "В какой-то степени снижение покупательной способности населения привело к перераспределению спроса в более "дешевые" сегменты недвижимости, - говорит Магилина. - Сегмент земельных участков - самый доступный по цене с самой низкой "ценой входа". Осенью 2022 года ряд экспертов отмечал даже некоторое повышение спроса на участки без подряда, но общие тренды рынка загородной недвижимости не могли не распространиться и на этот сегмент, так что в начале 2023 года и здесь начало ощущаться снижение спроса". По мнению эксперта, есть некоторый потенциал снижения цен, но серьезных дисконтов (в 10% и более) ждать не стоит.

Средний уровень цены продажи земельных участков под ИЖС в г. Самара по данным на 3 квартал 2022 года составил 3,8 тыс. руб./кв.м, что на 11,8% выше, чем в 3 квартале 2021 года и на 2,4% ниже, чем во 2 квартале 2022 года<sup>12</sup>.

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

**Ниже представлен диапазон цен предложений по продаже земельных участков под ИЖС в районе расположения Объектов оценки, рассчитанных Оценщиком.**

Результаты анализа приведены в таблице ниже.

**Таблица 4.4. Цены предложений земельных участков под ИЖС в Самарской области**

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Спокойная	1 000	550 000	550	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/270479718/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/270479718/</a>
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Просторная, 64	1 500	800 000	533	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/237692021/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/237692021/</a>
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Ягодный Стан коттеджный поселок	1 540	780 000	506	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/264489900/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/264489900/</a>
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Рабочая	1 500	750 000	500	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/286245196/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/286245196/</a>
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Ново-Отрадная	900	400 000	444	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/275275393/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/275275393/</a>
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Ново-Отрадная	1 000	400 000	400	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/269016581/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/269016581/</a>

<sup>12</sup> <https://taosamara.ru/articles/na-dannyiy-moment-gotov-polnyiy-komplekt-analiticheskix-otchetov-za-3-kvartal-2022-g?ysclid=liahhdr12u569627515>



Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
район, Ягодное село, ул. Парковая				
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Калинина	1 000	600 000	600	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/281178918/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/281178918/</a>
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Дарбинян квартал, ул. Отрадная	1 000	250 000	250	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/287395726/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/287395726/</a>
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Просторная, 37	1 000	650 000	650	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/278291340/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/278291340/</a>
<b>Среднее значение</b>			<b>493</b>	
<b>Минимальное значение</b>			<b>250</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>650</b>	

*Источник: данные открытых источников*

**Таким образом, диапазон цен предложения на земельные участки под ИЖС в районе расположения Объектов оценки составляет 250-650 руб./кв. м, НДС не облагается.**



## 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В целях определения справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж, который предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения сопоставимых объектов.

Для выявления сопоставимых объектов с аналогичными оцениваемым объектам характеристиками исследовались информационные базы данных по предложениям объектов недвижимости соответствующего назначения в районах расположения Объектов оценки. Для данного исследования использовались открытые источники информации различных баз данных, а именно интернет-порталы <http://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Далее, среди выявленных сопоставимых объектов, определялись объекты, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее близкими по своим характеристикам к оцениваемым объектам и именно эти объекты использовались в качестве объектов-аналогов. Для определенных таким образом объектов-аналогов, посредством прямого обзвона, был осуществлен сбор актуальной и значимой информации, которая оказывает существенное влияние на цену продажи: площадь, местоположение, передаваемые права, назначение и вид разрешенного использования и т.п.

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывал следующее: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемых объектов Оценщик руководствовался следующими критериями:

- дата публикации - были выбраны объекты с датами публикации, наиболее близкими к дате оценки,
- площадь объектов оценки – были выбраны объекты с площадью, максимально приближенной к площади Объекта оценки. В случае расхождений были применены корректировки на площадь (масштаб).
- назначение объектов – были выбраны объекты, относящиеся к сегменту рынка коммерческой недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты;
- местоположение – были выбраны объекты, максимально приближенные по местоположению к Объектам оценки.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в регионе расположения Объектов оценки, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости



должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения  
1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях.



## 5.1. Расчет справедливой стоимости Объектов оценки

### Выбор объектов-аналогов

Описание и корректировка выбранных аналогов с целью достижения большей сопоставимости с оцениваемыми объектами и выведение итоговой величины цены продажи представлены в таблицах ниже.

**Таблица 5.1. Расчет удельной справедливой стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Ягодный Стан коттеджный поселок	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Рабочая	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Ново-Отрадная	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Парковая
Площадь, кв. м	155 844,00	1 540	1 500	900	1 000
Цена предложения, руб.		780 000	750 000	400 000	400 000
Удельная цена предложения, руб., НДС не облагается		506	500	444	400
Описание		Все коммуникации рядом	Продаётся участок 15 соток в с. Ягодное. Участок расположен на ул. Волейбольная, 30. Участок межеванный. Свет, газ всё рядом. Подключение газа бесплатно. Кадастровый номер 63:32:1603001:2017. Торг	Ставропольский район, Ягодное, Ново-Отрадная, осталось 2 участка по 9 соток, соседи уже построили и живут	Продаётся участок в с. Ягодное улица Краснодарская, площадью 10 соток. Документы готовы, статус ИЖС, межевание проведено. По улице установлены и подключены столбы электричества, рядом находится подземный Газопровод
Источник	-	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/264489900/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/264489900/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/286245196/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/286245196/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/275275393/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/275275393/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/269016581/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/269016581/</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		506	500	444	400
<b>Корректировка на условия продажи, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		506	500	444	400
<b>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</b>		<b>-8,00%</b>	<b>-8,00%</b>	<b>-8,00%</b>	<b>-8,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		466	460	409	368
Местоположение	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Ягодный Стан коттеджный поселок	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Рабочая	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Ново-Отрадная	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Парковая



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		466	460	409	368
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие строений, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		466	460	409	368
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>-74,97%</b>	<b>-75,17%</b>	<b>-78,70%</b>	<b>-78,01%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		117	114	87	81
Наличие коммуникаций	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		117	114	87	81
Назначение земельного участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<b>Корректировка на назначение объекта, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		117	114	87	81
Сумма абсолютных корректировок		390	386	357	319
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>18%</b>				
<i>Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю</i>		<i>0,319</i>	<i>0,319</i>	<i>0,307</i>	<i>0,309</i>
Вес	100,00%	25,45%	25,40%	24,49%	24,66%
Вклад в стоимость объекта		30	29	21	20
<b>Удельная справедливая стоимость, руб., НДС не облагается</b>		<b>100</b>			

Источник: расчеты Оценщика

Полученная удельная стоимость (см. таблицу 5.1) умножалась на общую площадь каждого земельного участка.

Пообъектно справедливая стоимость Объектов оценки приведена в следующей таблице:





Таблица 5.2. Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Справедливая стоимость, в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1245 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1, кад. номер: 63:32:1602001:194	1 245,0	63:32:1602001:194	124 000
2	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 10, кад. номер: 63:32:1602001:210	1 136,0	63:32:1602001:210	114 000
3	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 880 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 12, кад. номер: 63:32:1602001:324	880,0	63:32:1602001:324	88 000
4	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для объектов жилой застройки общая площадь 915 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 11, кад. номер: 63:32:1602001:340	915,0	63:32:1602001:340	91 000
5	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 908 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 13, кад. номер: 63:32:1602001:356	908,0	63:32:1602001:356	91 000
6	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 14, кад. номер: 63:32:1602001:349	879,0	63:32:1602001:349	88 000
7	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 915 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 15, кад. номер: 63:32:1602001:305	915,0	63:32:1602001:305	91 000
8	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 16, кад. номер: 63:32:1602001:316	894,0	63:32:1602001:316	89 000
9	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 907 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 17, кад. номер: 63:32:1602001:301	907,0	63:32:1602001:301	91 000
10	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 18, кад. номер: 63:32:1602001:317	894,0	63:32:1602001:317	89 000
11	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 895 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 19, кад. номер: 63:32:1602001:318	895,0	63:32:1602001:318	89 000
12	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 2, кад. номер: 63:32:1602001:199	1 136,0	63:32:1602001:199	114 000
13	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1232 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 3, кад. номер: 63:32:1602001:195	1 232,0	63:32:1602001:195	123 000
14	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, село Ягодное, мкр."Приволжский", ул.Волжская, участок № 4, кад. номер: 63:32:1602001:208	1 136,0	63:32:1602001:208	114 000
15	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1219			























№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Справедливая стоимость, в рамках сравнительного подхода, руб.
	кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 115, кад. номер: 63:32:1602001:294			
148	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 116, кад. номер: 63:32:1602001:295	894,0	63:32:1602001:295	89 000
149	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 117, кад. номер: 63:32:1602001:296	894,0	63:32:1602001:296	89 000
150	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 118, кад. номер: 63:32:1602001:297	894,0	63:32:1602001:297	89 000
151	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 120, кад. номер: 63:32:1602001:299	888,0	63:32:1602001:299	89 000
152	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 20, кад. номер: 63:32:1602001:319	894,0	63:32:1602001:319	89 000
153	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 65, кад. номер: 63:32:1602001:263	1 136,0	63:32:1602001:263	114 000
154	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 68, кад. номер: 63:32:1602001:212	1 136,0	63:32:1602001:212	114 000

Источник: расчеты Оценщика.



### **Описание используемых корректировок**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение;
5. наличие строений;
6. масштаб;
7. наличие коммуникаций;
8. назначение.

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на Объекты оценки.

Объекты-аналоги также предполагают продажу прав собственности. Корректировка на объем передаваемых прав 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 предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

В текущих экономических условиях в России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>). Величина корректировки принята равной **-8,00%** для земель населенных пунктов под ИЖС (группа В).

Принт-скрин источника:



**Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года**

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

**Примечание:**

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
  - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
  - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

**Корректировка на местоположение**

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в пределах одного населенного пункта в с. Ягодное, таким образом, корректировка на местоположение не применялась.

**Корректировка на масштаб**

Расчет поправки на масштаб производился на основании данных некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statielt.ru/>).

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$K_s = (S_o/S_a)^n, \text{ где:}$$

$K_s$  – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

$S_o$  – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

$n$  – коэффициент торможения (равен среднему минус 0,30, земли населенных пунктов, для поселений до 50 тыс. человек, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:



### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, м:

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной 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.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K s = (So/Sa)^{-0,30}$

#### Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и объекты-аналоги имеют возможность подключения коммуникаций, корректировка не требуется.

#### Корректировка на назначение объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют назначение для индивидуального жилищного строительства, корректировка не требуется.

#### Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в Таблице 5.1.

#### Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d<sub>i</sub>) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$



$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$P_i^a$  - первоначальная цена предложения  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$  - общая сумма корректировок по модулю для  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$k$  - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

$C_{cp}$  - справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

$P_i^c$  - скорректированная стоимость  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

#### *Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов*

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

**В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации 18% <33%.**

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее, стоимость права собственности рассчитывалась как произведение средневзвешенной стоимости 1 кв. м, определенной в рамках метода сравнения продаж на общую площадь Объектов оценки.

**Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила (НДС не облагается):**

**15 601 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот одна тысяча) рублей.**

Пообъектно результаты приведены в Таблице 5.2 настоящего Отчета.



## 6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения справедливой стоимости объектов оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

**Затратный подход.** При определении стоимости объектов оценки затратным подходом Оценщик исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять стоимость объекта как затраты на приобретение и реконструкцию объекта недвижимости, и создание объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию. К недостаткам данного подхода можно отнести его оторванность от текущего рынка недвижимости и ожиданий потенциального покупателя.

**Сравнительный подход.** Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог. Преимущество данного подхода заключается в учете реакции продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Недостатки подхода проявляются в случае, если соответствующий рынок недостаточно развит, и найти идентичные объекты не представляется возможным.

**Доходный подход.** Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом оценки, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованной величины денежного потока, а также степени его волатильности.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.





Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

В рамках настоящего Отчета взвешивание результатов не требуется, т. к. Оценщик применил один подход – сравнительный.

Справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается)<sup>13</sup>:

**15 601 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот одна тысяча) рублей.**

Пообъектные итоги представлены в разделе ниже.

---

<sup>13</sup> В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость Объекта оценки НДС не облагается.



## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2017 (Международного Комитета по Стандартам Оценки Имуущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на дату оценки составляет (НДС не облагается)<sup>14</sup>:

**15 601 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот одна тысяча) рублей**

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

<sup>14</sup> В соответствии со ст. 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения. Соответственно, в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость Объекта оценки НДС не облагается.























№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Справедливая стоимость, руб.
	"Приволжский", ул. Ясенева, участок № 109, кад. номер: 63:32:1602001:205			
142	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 110, кад. номер: 63:32:1602001:245	1 136,0	63:32:1602001:245	114 000
143	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 111, кад. номер: 63:32:1602001:331	879,0	63:32:1602001:331	88 000
144	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 112, кад. номер: 63:32:1602001:336	879,0	63:32:1602001:336	88 000
145	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 113, кад. номер: 63:32:1602001:332	879,0	63:32:1602001:332	88 000
146	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 879 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 114, кад. номер: 63:32:1602001:347	879,0	63:32:1602001:347	88 000
147	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 115, кад. номер: 63:32:1602001:294	894,0	63:32:1602001:294	89 000
148	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 116, кад. номер: 63:32:1602001:295	894,0	63:32:1602001:295	89 000
149	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 117, кад. номер: 63:32:1602001:296	894,0	63:32:1602001:296	89 000
150	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 118, кад. номер: 63:32:1602001:297	894,0	63:32:1602001:297	89 000
151	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 888 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 120, кад. номер: 63:32:1602001:299	888,0	63:32:1602001:299	89 000
152	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 894 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Волжская, участок № 20, кад. номер: 63:32:1602001:319	894,0	63:32:1602001:319	89 000
153	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 65, кад. номер: 63:32:1602001:263	1 136,0	63:32:1602001:263	114 000
154	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136 кв.м, Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 68, кад. номер: 63:32:1602001:212	1 136,0	63:32:1602001:212	114 000

Источник: расчеты Оценщика



Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (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».

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться справедливая стоимость.



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки, а также копия задания на оценку (ТОМ II)**

Приведены в отдельном Томе II.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**САДОВСКИЙ  
Олег Викторович**

ИНН 540836723876

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 28  
августа 2008 года №101

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года





**ИНГОССТРАХ**



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-075841/22 от «22» июля 2022**

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»**  
Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512  
ИНН 4027088112  
E-mail: ovs@regalconsulting.ru  
Тел.: +7(903)538-00-16
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
E-mail: prof-msk@ingos.ru  
Тел.: +7(499)973-92-03  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«20» августа 2022 года по «19» августа 2023 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«20» августа 2022 года.**  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«20» августа 2015 года.**
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

1



результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»**

От Страхователя:

(Генеральный директор Саловский О.В.  
действующий на основании Устава.)



**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Начальник отдела страхования  
финансовых и профессиональных рисков  
СПАО «Ингосстрах»



Исп. Стариков И.В., тел. 27545



**ИНГОССТРАХ**

**ДОГОВОР**



**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**№ 433-075840/22**

«22» июля 2022

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович  
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.  
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2022 года по «19» августа 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.08.2022 г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskii@gmail.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

№ 35  
СПАО «Ингосстрах»  
Исп. Стариков И.В. тел. 27345  
С.Ю.Архангельский





# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

## Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

### Объект-аналог № 1

Участок, 15,4 сот.  
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Ягодный Стан  
коттеджный поселок. На карте

780 000 Р  
50 649 Р/сот.  
Следить за изменением цены  
+7 917 950-23-09

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

Написать

ЦИАН.ИПОТЕКА  
Один запрос в 10 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,6%

Собственник  
ID 14563383

ЖК «Капитал»  
Новый ЖК в Октябрьском р-не. От 4,4 млн руб. Двор без машин, парнинг, кладовые. Сдача 2023 г.  
+7 (846) 215-25-93

### Объект-аналог № 2

Участок, 15 сот.  
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Рабочая. На карте

750 000 Р  
50 000 Р/сот.  
Следить за изменением цены  
+7 967 724-12-77

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Эдмар  
Документы проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА  
Один запрос в 10 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,6%

ЖК «Капитал»  
Новый ЖК в Октябрьском р-не. От 4,4 млн руб. Двор без машин, парнинг, кладовые. Сдача 2023 г.  
+7 (846) 215-25-93



### Объект-аналог № 3

https://samara.cian.ru/sale/suburban/275275393/

10 апр. 16:08 44 просмотра, 0 за сегодня

#### Участок, 9 сот.

Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Ново-Отрадная На карте

400 000 ₽  
44 444 ₽/сот.  
Следить за изменением цены

+7 903 300-51-16

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Покажитесь, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СИОН**  
Документы проверены

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,6%

Ипотека  
WOW-дом: пляж и бассейны рядом. Скидки до 5,1 млн руб.  
Квартиры в ипотеку от 2,49%. В шаговой доступности парк развлечений.  
Узнать больше

ЖК «Капитал»  
Новый ЖК в Октябрьском р-не. От 4-4 млн руб. Две башни, паркинг, клубовое

Площадь участка 9 сот.

Показать телефон

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
Оставить заявку

Общая информация

Площадь участка 9 сот.

2023 3У\_Ягодное\_СамО... Недвижимость\_ан... Расчет\_3У\_Ягодно...

10:04 29.05.2023

### Объект-аналог № 4

https://samara.cian.ru/sale/suburban/269016581/

19 май. 06:38 570 просмотров, 0 за сегодня

#### Участок, 10 сот.

Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Парковая На карте

400 000 ₽  
40 000 ₽/сот.  
Следить за изменением цены

+7 917 133-22-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Покажитесь, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,6%

ID 45568980

Ипотека  
WOW-дом рядом с пляжным комплексом. Ипотека от 2,49%  
В шаговой доступности 5 бассейнов, парки и рестораны. Скидки до 5,1 млн руб.  
Узнать больше

10.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь Статус земли

Продается участок в с. Ягодное улица Краснодарская, площадью 10 соток. Документы готовы, статус ИЖС, межевание проведено.  
По улице установлены и подключены столбы электричества, рядом находится подземный Газопровод

683921402001-759



2023 3У\_Ягодное\_СамО... Недвижимость\_ан... Расчет\_3У\_Ягодно...

10:06 29.05.2023





## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ" САДОВСКИЙ ОЛЕГ ВИКТОРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01A71A7D0051AF2D90406D3875D120CFE5 с 18.11.2022 10:25 по 18.02.2024 10:25 GMT+03:00	02.06.2023 09:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списовый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	02.06.2023 14:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа