



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ №384-ДО/23 от 01.12.2023 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

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	13
<i>1.1. Задание на оценку.....</i>	<i>13</i>
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки</i>	<i>13</i>
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия</i>	<i>16</i>
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов.....</i>	<i>19</i>
<i>1.5. Основные факты и выводы.....</i>	<i>20</i>
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки</i>	<i>22</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>22</i>
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки.....</i>	<i>23</i>
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки.....</i>	<i>23</i>
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>43</i>
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	48
<i>3.1. Терминология, основные понятия</i>	<i>48</i>
<i>3.2. Методы оценки.....</i>	<i>49</i>
<i>3.3. Методология оценки земельных участков.....</i>	<i>55</i>
<i>3.4. Основные этапы оценки</i>	<i>61</i>
<i>3.5. Выбор подходов к оценке.....</i>	<i>61</i>
<i>3.6. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>63</i>
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	65
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>65</i>
<i>4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ.....</i>	<i>65</i>
<i>4.3. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты.....</i>	<i>74</i>
<i>4.4. Рынок земельных участков в Самарской области под индивидуальное жилищное строительство</i>	<i>74</i>
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	77
<i>5.1. Расчет справедливой стоимости Объектов оценки</i>	<i>79</i>
6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	97
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ (ТОМ II).....	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....	118



Общество с ограниченной ответственностью
«РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

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

для ООО УК «Альфа-Капитал»



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Задаaniem на оценку №13 от 27.11.2023 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 01.12.2023 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 27.11.2023 г. по 01.12.2023 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)¹, а именно:

¹ 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 № 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	90 000
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	90 000
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	90 000
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	90 000
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

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

Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):	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".
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности (см. Раздел №2.5.1 настоящего Отчета).
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел №2.5.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объектов оценки для определения стоимости чистых активов.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	01.12.2023 г.
Срок проведения оценки:	27.11.2023 г. – 01.12.2023 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	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.
Результат оказания услуг:	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 СРО «Деловой Союз Оценщиков»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», 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@fssosro.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

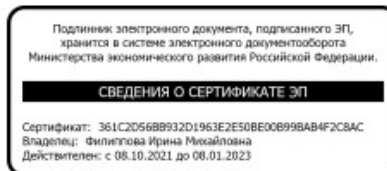
и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется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

Заказчик:	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
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	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
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-098672/23 от 01 августа 2023 года. Период страхования с 20 августа 2023 года по 19 августа 2024 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	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. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в



	<p>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>
Оценщик²:	<p>Садовский Олег Викторович, оценщик, действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерство СРО «Деловой Союз Оценщиков». Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322, тел. (499) 230-04-50.</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"> - сбор информации об Объекте оценки; - анализ рынка Объекта оценки; - расчет стоимости Объекта оценки; - формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-098671/23 от 01 августа 2023 года. Срок действия с 20 августа 2023 года по 19 августа 2024 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	<p>Договор №2 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» августа 2018 г. и Задание на оценку №13 от 27.11.2023 г.</p>
Общая идентифицирующая информация объект оценки:	<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>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (НДС не облагается) для Объекта оценки:	<p>15 672 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей.</p> <p>Пообъектные результаты оценки приведены в Таблице 5.2 настоящего Отчета.</p>

² 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):	15 672 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей. 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 №384-ДО/23 от 01.12.2023 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 СРО «Деловой Союз Оценщиков».
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.

Укрупненное 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 км². 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 13³ («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 МСФО⁴. 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.

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

⁴ 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:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) 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

(c) 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:

- наличие 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 корректировок⁵.

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.

⁵ 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 РФ⁶

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.

Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.

⁶ О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь – октябрь 2023 года,
https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf



В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA 2 в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.

В сентябре рост объёмов оптовой торговли составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г). Ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

В сентябре грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). По видам транспорта: ускорился рост грузооборота на автомобильном транспорте (+28,9% г/г после +23,9% г/г); замедлилось снижение по железнодорожному транспорту (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на морском транспорте (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.



Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Темпы кредитования юридических лиц в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

Потребительская активность продолжает оставаться высокой. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности - 0,7% м/м SA после -0,3% м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на +13,1% г/г в реальном выражении.

В сентябре инфляция составила 6,00% г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – 6,69% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +10,9% г/г (в августе +6,3% г/г), индекс в целом по промышленности – +16,7% г/г после +10,6% г/г в августе.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г. Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре. Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – +5,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на +4,4% г/г и +4,8% г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9



месяцев 2023 г. внесли оплата труда наёмных работников (+8,0% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+14,0% г/г).

Таблица 4.1. Показатели деловой активности экономики РФ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,8	5,2	5,2	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,3	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,8	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	7,7	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	4,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	4,9	4,1	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	13,1	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,3	0,5	1,4	0,6	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	2,1	2,1	1,0	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	5,2	6,00/6,69 ¹	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-1,2	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-8,3	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-0,9	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,5 ²	-	-	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ²	-	-	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,9	-	-	-	5,4 ³	3,2 ³	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	5,1	-	-	-	5,1 ³	4,6 ³	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,2	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf



4.2.1. Среднесрочный прогноз развития экономики РФ⁷⁸

Совет директоров Банка России 27 октября 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 15,0% годовых. Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. Устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. Инфляционные ожидания сохраняются на повышенных уровнях. Высокими остаются темпы роста кредитования. Исходя из новых среднесрочных параметров бюджетной политики, снижение бюджетного стимула в ближайшие годы будет происходить медленнее, чем ожидалось ранее. В этих условиях требуется обеспечить дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики для ограничения масштаба отклонения инфляции вверх от цели и ее возвращения к 4% в 2024 году. Возвращение инфляции к цели и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% также предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Динамика инфляции. Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. В среднем за III квартал рост цен с поправкой на сезонность составил 12,1% в пересчете на год (по сравнению с 5,1% в II квартале). Аналогичный показатель базовой инфляции увеличился до 9,6% (по сравнению с 5,7% в II квартале). Годовая инфляция, по оценке на 23 октября, повысилась до 6,6% после 6,0% в сентябре.

Рост инфляционного давления проявляется по все более широкому кругу товаров и услуг. Это означает, что устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. В этих условиях предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, связанные в том числе с ослаблением рубля и дефицитом свободных трудовых ресурсов.

Инфляционные ожидания населения сохраняются на повышенном уровне. Ценовые ожидания предприятий продолжили расти, достигнув исторически высоких значений. Также вновь повысились инфляционные ожидания профессиональных аналитиков на 2023 и 2024 годы, но на среднесрочную перспективу они закорены вблизи 4%.

⁷ https://www.cbr.ru/press/pr/?file=27102023_133000key.htm

⁸ https://www.cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/



Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Денежно-кредитные условия продолжили ужесточаться вслед за повышением ключевой ставки в июле — сентябре. С момента сентябрьского заседания Совета директоров Банка России выросли процентные ставки на кредитно-депозитном рынке, а также доходности ОФЗ. Форма кривой ОФЗ остается плоской, что указывает на умеренную жесткость текущих денежно-кредитных условий. Доходности ОФЗ на среднем и длинном участках кривой увеличились в том числе в результате пересмотра участниками рынка проинфляционных рисков, связанных со смягчением среднесрочных параметров бюджетной политики.

Вслед за ростом депозитных ставок увеличился приток средств населения в кредитные организации, в том числе за счет возврата части наличных денег на банковские счета. Одновременно продолжился переток средств с текущих счетов на срочные депозиты.

Вместе с тем рост номинальных процентных ставок пока в разной степени отразился на динамике кредитования. Замедлился рост необеспеченного потребительского кредитования. Это связано как с меньшими лагами трансмиссии решений по денежно-кредитной политике в этом сегменте рынка, так и с эффектами ранее принятых макропруденциальных мер. Высокими темпами продолжало расти ипотечное кредитование, в том числе из-за большого объема выдач в рамках государственных программ льготного кредитования. При повышенных инфляционных ожиданиях и неизменных уровнях номинальных ставок такие программы становятся более привлекательными для заемщиков. Высокой оставалась кредитная активность и в корпоративном сегменте, в том числе вследствие ожиданий будущих выплат по госконтрактам.

Принятое Банком России решение по ключевой ставке ускорит формирование денежно-кредитных условий, необходимых для сбалансированного роста кредитования и обеспечения устойчивых дезинфляционных тенденций в экономике. Это в том числе означает, что в 2024 году проинфляционный эффект от более высокого бюджетного стимула на внутренний спрос будет компенсирован меньшим кредитным импульсом. В базовом сценарии Банк России прогнозирует замедление темпов прироста требований банковской системы к экономике до 5–10% в 2024 году с 17–20% в 2023 году.

Экономическая активность. Оперативные данные за III квартал свидетельствуют о том, что рост экономической активности происходит быстрее, чем Банк России ожидал в сентябре. В условиях высокого внутреннего спроса нарастает отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста. Это усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике.

Уверенный рост внутреннего спроса происходит за счет расширения частного спроса при сохранении государственного спроса на высоком уровне и ожидаемом дополнительном увеличении бюджетного стимула. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат и высокими темпами кредитования. Значительный рост



прибыли компаний и позитивные деловые настроения, в том числе из-за бюджетных стимулов, поддерживают высокий инвестиционный спрос.

Расширение внутреннего спроса проявляется в том числе в сохранении повышенного спроса на импорт, что внесло существенный вклад в ослабление рубля с начала 2023 года. При этом оперативные данные по внешней торговле указывают на то, что импорт стабилизировался. В ближайшие кварталы спрос на импорт в рублевом выражении продолжит подстраиваться к уже принятым решениям по ключевой ставке.

Помимо внешних санкций на импорт, ключевое ограничение на стороне предложения в российской экономике связано с состоянием рынка труда. Согласно данным опросов предприятий, дефицит свободных трудовых ресурсов продолжает усиливаться. Безработица вновь обновила исторический минимум. Невысокая географическая и межотраслевая мобильность рабочей силы является дополнительным структурным ограничением.

Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для возвращения экономики на траекторию сбалансированного роста. В базовом сценарии Банк России прогнозирует, что темп прироста ВВП составит 2,2–2,7% в 2023 году, 0,5–1,5% в 2024 году, 1,0–2,0% в 2025 году и 1,5–2,5% в 2026 году.

Инфляционные риски. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски остаются существенными.

В обновленном базовом сценарии Банк России исходит из уже принятых решений Правительства по среднесрочной траектории расходов федерального бюджета и бюджетной системы в целом. В случае дополнительного расширения бюджетного дефицита проинфляционные риски вновь возрастут, и может потребоваться более жесткая денежно-кредитная политика для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее поддержания вблизи 4% в дальнейшем.

Значимым риском является сохранение инфляционных ожиданий на повышенных уровнях или их дальнейший рост. В этом случае кредитование будет продолжать расширяться ускоренными темпами, а склонность населения к сбережению — снижаться. Как следствие, рост внутреннего спроса будет продолжать опережать возможности расширения предложения и усиливать устойчивое инфляционное давление в экономике. В условиях же ограниченности свободных трудовых ресурсов рост производительности труда может сильнее отставать от роста реальных заработных плат.

Проинфляционные риски связаны и с влиянием геополитической напряженности на условия внешней торговли. Усиление внешних торговых и финансовых ограничений может дополнительно ослабить спрос на товары российского экспорта и иметь проинфляционное влияние через динамику валютного курса. Кроме того, усложнение производственных и логистических цепочек или финансовых расчетов в результате внешних ограничений может привести к удорожанию импорта. Значимые краткосрочные проинфляционные эффекты может также иметь ухудшение



перспектив роста мировой экономики и дальнейшее усиление волатильности на мировых финансовых рынках.

Дезинфляционные риски в первую очередь связаны с более быстрым замедлением роста внутреннего спроса, чем ожидается в базовом сценарии. Кроме того, рост цен на основные товары российского экспорта или увеличение физических объемов экспортных поставок могут привести к более крепкому курсу рубля.

Возвращение инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

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

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

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Инфляция в целом за год, в %	11,9	7,0–7,5	4,0–4,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт	-2,1	2,2–2,7	0,5–1,5	1,0–2,0	1,5–2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	-2,7	1,0–2,0	0,5–1,5	1,0–2,0	1,5–2,5
Ключевая ставка, % годовых, в среднем за год	10,6	9,9	12,5–14,5	7,0–9,0	6,0–7,0
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте, в том числе:	12,0	17–20	5–10	8–13	8–13
• к организациям	13,2	16–19	5–10	8–13	8–13
• к населению, в том числе:	9,4	20–23	5–10	8–13	8–13
– ипотечные жилищные кредиты	17,7	24–27	7–12	10–15	10–15

Источник: https://www.cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/

4.2.2. Социально-экономическое положение Самарской области⁹

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

⁹ Источник: <https://63.rosstat.gov.ru/folder/34255>



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г. в % к		Январь-сентябрь 2023 г.	Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
		августу 2023 г.	сентябрю 2022 г.		
Оборот организаций, млн рублей	517293,3	104,6	134,8	3923908,6	116,5
Индекс промышленного производства, %	х	98,4	113,2	х	108,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	69366,0	116,7	173,4	381725,1	91,4
обрабатывающие производства	151824,2	105,6	154,5	1051676,7	112,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8404,9	96,9	96,6	95455,4	104,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4183,7	113,0	126,2	31805,4	97,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	29207,6	118,4 ¹⁾	75,4 ¹⁾	187612,3	94,1 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади ²⁾	160,2	52,0	78,1	1380,2	95,5
в т.ч. индивидуальными застройщиками ²⁾	100,6	75,7	82,5	905,5	92,6
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение	26324,7	99,9	112,2	223576,6	129,2
деятельность в области информации и связи	6673,3	102,4	127,3	54890,1	116,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	81683,4	96,9 ³⁾	110,9 ³⁾	682551,8	106,9 ³⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	4255,0	108,3 ³⁾	115,9 ³⁾	34453,4	121,0 ³⁾
Оборот оптовой торговли, млн рублей	155992,8	96,5 ³⁾	115,8 ³⁾	1267307,4	117,8 ³⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	19958,3	99,1 ³⁾	105,0 ³⁾	175869,8	104,3 ³⁾
Объем бытовых услуг, млн рублей	2105,6	98,0 ³⁾	107,0 ³⁾	17886,6	104,9 ³⁾
Индекс потребительских цен, %	х	100,9	106,2	х	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾ , %	х	105,9	117,7	х	96,1
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) ⁴⁾ , тыс. человек	7,5	95,5	62,8	х	х

¹⁾ В сопоставимых ценах.

²⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁴⁾ По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

	Август 2023 г.	Август 2023 г. в % к		Январь-август 2023 г.	Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.
		июлю 2023 г.	августу 2022 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	965,2	99,9	99,6	971,7	98,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	55188,8	97,5	118,4	53461,5	116,6
реальная, %	х	97,4	112,3	х	110,0

Самарстан

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

январь-сентябрь 2023



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.

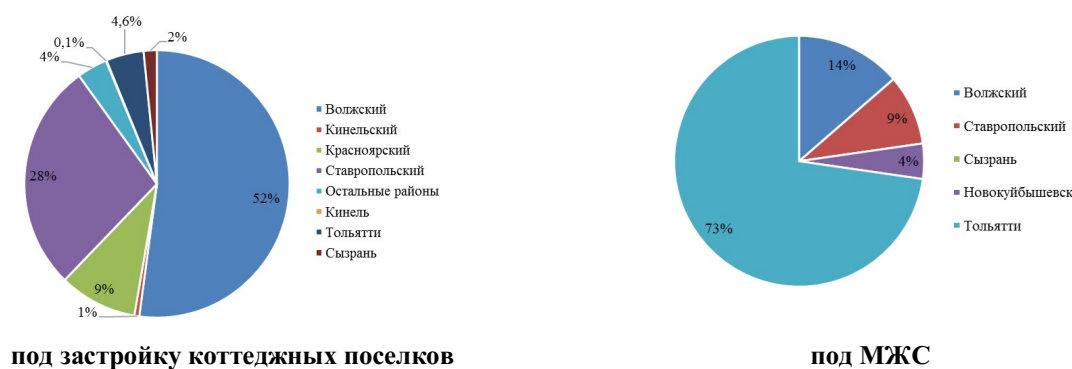
4.4. Рынок земельных участков в Самарской области под индивидуальное жилищное строительство

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 сезона¹⁰.

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

¹⁰ <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 года¹¹.

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 4.3. 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, Ягодный Стан коттеджный поселок	1 540	780 000	506	https://samara.cian.ru/sale/suburban/264489900/
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Рабочая	1 500	750 000	500	https://samara.cian.ru/sale/suburban/286245196/
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Дарбинян квартал, ул. Отрадная	900	390 000	433	https://samara.cian.ru/sale/suburban/287484356/
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Дарбинян квартал, ул. Отрадная	900	250 000	278	https://samara.cian.ru/sale/suburban/295087430/
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Дарбинян квартал, ул. Отрадная	1 500	800 000	533	https://samara.cian.ru/sale/suburban/237692021/

¹¹ <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. Просторная, 64				
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Лунная	1 200	600 000	500	https://samara.cian.ru/sale/suburban/295087374/
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Советская ул.	1 000	600 000	600	https://samara.cian.ru/sale/suburban/290039248/
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Ново-Отрадная	900	400 000	444	https://samara.cian.ru/sale/suburban/275275393/
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Парковая	1 000	550 000	550	https://samara.cian.ru/sale/suburban/269016581/
Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Спокойная	1 000	550 000	550	https://samara.cian.ru/sale/suburban/270479718/
Среднее значение			490	
Минимальное значение			278	
Максимальное значение			600	

Источник: данные открытых источников

Таким образом, диапазон цен предложения на земельные участки под ИЖС в районе расположения Объектов оценки составляет 280-600 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
Адрес	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Дарбиниян квартал, ул. Отрадная	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Просторная, 64	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Лунная
Площадь, кв. м	155 844,00	900	1 500	1 200
Цена предложения, руб.		390 000	800 000	600 000
Удельная цена предложения, руб., НДС не облагается		433	533	500
Описание		Продаются два участка рядом	Продаём остался только один участок 15 сот. хорошая ровная дорога, электричество на участке.	Ставропольский район, Ягодное, Лунная 37, 50 000 за сотку, свет проведен!
Источник		https://samara.cian.ru/sale/suburban/287484356/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/237692021/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/295087374/
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		433	533	500
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		433	533	500
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		403	496	465
Местоположение	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, Дарбиниян квартал, ул. Отрадная	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Просторная, 64	Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Лунная
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		403	496	465
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие строений, %		0,00%	0,00%	0,00%



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		403	496	465
Корректировка на масштаб, %		-78,70%	-75,17%	-76,78%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		86	123	108
Наличие коммуникаций	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Э/э на участке	Э/э на участке
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	-6,54%	-6,54%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		86	115	101
Назначение земельного участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на назначение объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		86	115	101
Сумма абсолютных корректировок		347	418	399
Коэффициент вариации	15%			
<i>Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю</i>		<i>0,308</i>	<i>0,314</i>	<i>0,309</i>
Вес	100,00%	33,07%	33,73%	33,21%
Вклад в стоимость объекта		28	39	34
Удельная справедливая стоимость, руб., НДС не облагается		101		

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	125 000
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	880,0	63:32:1602001:324	89 000



№ 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. Волжская, участок № 12, кад. номер: 63:32:1602001:324			
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	92 000
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	89 000
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	92 000
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	90 000
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	90 000
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	90 000
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	124 000
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	123 000
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
17	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	121 000



№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Справедливая стоимость, в рамках сравнительного подхода, руб.
	участок № 147, кад. номер: 63:32:1602001:249			
121	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	109 000
122	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	114 000
123	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	110 000
124	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	89 000
125	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	86 000
126	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 № 153, кад. номер: 63:32:1602001:334	879,0	63:32:1602001:334	89 000
127	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	87 000
128	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	89 000
129	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	90 000
130	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	90 000
131	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	89 000
132	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	90 000
133	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	114 000
134	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	114 000
135	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая площадь 1136	1 136,0	63:32:1602001:204	114 000



№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Справедливая стоимость, в рамках сравнительного подхода, руб.
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	90 000
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	90 000
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 **-7,00%** для земель населенных пунктов под ИЖС (группа В).

Принт-скрин источника:



Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2023 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					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	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
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	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92
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	0,91	0,89	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,74	0,91	0,83	0,88	0,86	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,96	0,90	0,93	0,92	0,89

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 (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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://statrielt.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 ² 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

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

Принт-скрин источника:

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Примечание:

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_i) 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 15% <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):

15 672 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) 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)¹²:

15 672 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей.

Пообъектные итоги представлены в разделе ниже.

¹² 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 саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерство СРО «Деловой Союз 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)¹³:

15 672 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей.

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

¹³ 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.



Таблица 7.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки

№ 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	125 000
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	89 000
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	92 000
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	89 000
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	92 000
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	90 000
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	90 000
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	90 000
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	124 000
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	123 000
16	Зем. участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки общая	1 136,0	Передан через Диадок 01.12.2023 11:01 GMT+08:00 27721b2-d824-4524-8782-fee17b1ea655	Страница 100 из 120



№ 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	89 000
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	89 000
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	89 000
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	89 000
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	90 000
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	90 000
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	90 000
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	90 000
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	90 000
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





ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-098672/23 от «01» августа 2023

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдына, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112 E-mail: info@regalconsulting.ru Тел.: +7(495)647-07-28
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Петшицкая, 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 2023 года по «19» августа 2024 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 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 (Шестидесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20.08.2023 г. 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 20.08.2015 г.
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 имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиняемого при осуществлении оценочной деятельности.



9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

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 судах общей юрисдикции и арбитражных судах, 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. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028325-1 « 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.

АО-ОПЦИОН, Москва, 2021 г., -Б-, Т3 № 672



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-098671/23

«01» августа 2023

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович
Паспортные данные: 5003 410943, ОВД Советского района города Новосибирска, дата выдачи 30.08.2002
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 52, кв. 114
E-mail: o.sadovskii@gmail.com, Тел.: +7(903)538-00-16
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
E-mail: prof-msk@ingos.ru; Тел.: +7(499)973-92-03
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2023 года по «19» августа 2024 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 Страхователю 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, ФРАНШИЗА:** 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**.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 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 **20.08.2023 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) 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 (бездействиями) 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.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 10.1. 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.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:


Начальник ЗПИФ
Архангельский С.Ю.



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

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website samara.cian.ru. The listing is for a plot of 9 sotka in the Staropol'skiy district of the Yagodnoye settlement, Darbinin quarter, Otravnaya street. The price is 390,000 RUB. The listing includes a public cadastral map, a photo of the plot, and contact information for the real estate agency 'Навна'. The listing also features a section for 'Об участке' (About the plot) and 'Коммуникации и удобства' (Communications and conveniences). The 'Об участке' section lists the area as 9 sotka. The 'Коммуникации и удобства' section lists 'Канализация' (Sewerage), 'Электричество' (Electricity), and 'Газ' (Gas), all of which are listed as 'Нет' (None). The 'Информация из Росреестра' (Information from Rosreestr) section states that the data was received on May 17, 2023. The 'Об участке' section lists the category as 'Земли населенных пунктов' (Land of populated areas) and the permitted use as 'Для индивидуальной жилой застройки' (For individual residential construction). The listing also includes a section for 'Напишите автору' (Write to the author) and a section for 'Вклад с доходностью 15% в рублях' (Deposit with 15% yield in rubles).

https://samara.cian.ru/sale/suburban/287484356/

Недвижимость в Самаре > Продажа > Продажа земельных участков в Самарской области > Старопольский район > с. Ягодное > Дарбинин к-л

Обновлено: 11 окт, 10:07 > 82 просмотра, 2 за сегодня

[Только на Циан](#)

Участок, 9 сот.

Самарская область, Старопольский район, Ягодное село, Дарбинин квартал, ул. Отрадная [На карте](#)

В избранное Поделиться Показать

2 фото

Площадь участка
9 сот.

Продаются два участка рядом

390 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 378 300

Цена за метр 43 333 Р/сот.

+7 987 815-52-98

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Навна
Документы проверены

Вклад с доходностью 15% в рублях
Деньги можно снять в любой момент

Запуск производства стеклопластиковых емкостей под ключ

Напишите автору

Свяжитесь со мной

или узнайте подробности по телефону

Об участке

Площадь	9 сот.
---------	--------

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Электричество	Нет
Газ	Нет

Информация из Росреестра

Данные получены 17 мая 2023 года

Об участке

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуальной жилой застройки

ЦИАН. ИПОТЕКА



Объект-аналог № 2


https://samara.cian.ru/sale/suburban/237692021/

Обновлено: 13 окт, 15:39 • 676 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 15 сот.

Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Просторная, 64 [На карте](#)

В избранное



Площадь участка: 15 сот. Статус участка: ИЖС

Продаём остался только один участок 15 сот. хорошая ровная дорога, электричество на участке.

Напишите автору

800 000 ₺

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 776 000

Цена за метр: 53 333 ₺/сот.

+7 903 335-24-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут


Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать


Собственник ID 55789520

Вклад с доходностью 15% в рублях

Деньги можно снять в любой момент



Запуск производства стеклопластиковых емкостей под ключ



Объект-аналог № 3

https://samara.cian.ru/sale/suburban/295087374/

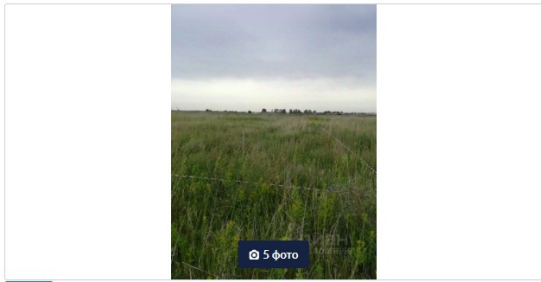
Недвижимость в Самаре > Продажа > Продажа земельных участков в Самарской области > Ставропольский район > с. Ягодное

Обновлено: 20 ноя, 10:23 • 9 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 12 сот.

Самарская область, Ставропольский район, Ягодное село, ул. Лунная [На карте](#)

В избранное



Площадь участка: 12 сот.

Ставропольский район, Ягодное, Лунная 37, 50 000 за сотку, свет проведен!

600 000 ₺

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 582 000

Цена за метр: 50 000 ₺/сот.

+7 917 127-82-16

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости ПЯТЬ ПЛЮС

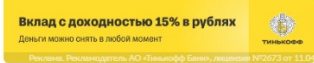
Документы проверены

Риелтор Ольга Жданович


5.0 • 1

Вклад с доходностью 15% в рублях

Деньги можно снять в любой момент







Запуск производства стеклопластиковых емкостей под ключ





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ" САДОВСКИЙ ОЛЕГ ВИКТОРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01A71A7D0051AF2D90406D3875 D120CFE5 с 18.11.2022 10:25 по 18.02.2024 10:25 GMT+03:00	01.12.2023 11:01 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	01.12.2023 11:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа