



ОТЧЕТ №6-БН2-04/16

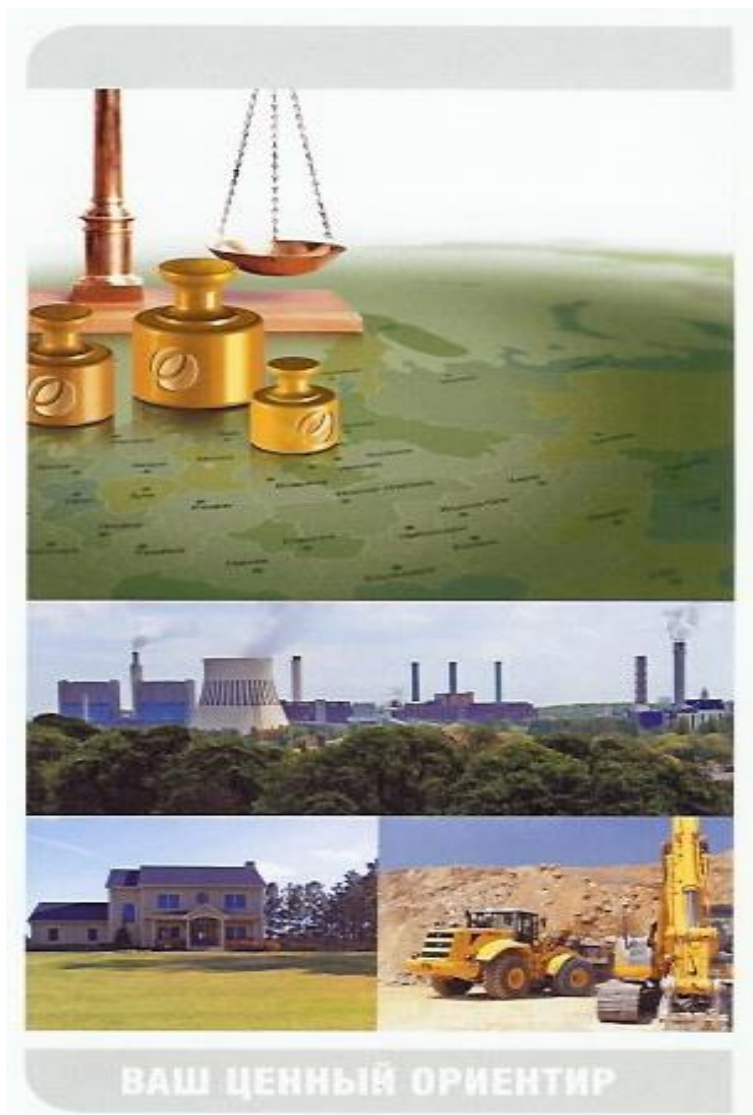
Отчет по оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, кадастровый номер: 61:01:0500801:606.

Работа выполнена по состоянию на 12.09.2016 г.

Дата составления отчета 16.09.2016 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2»
ОЦЕНЩИК: ООО «ОБ ИКС»

МОСКВА
Сентябрь 2016 г.





125212, Москва, ул. Адмирала Макарова,
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Заместителю генерального директора УК «Надежное управление»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2»

Г-ну Саркисову А.Г.

В соответствии с приложением № 6-БН2-04/16 от 09 сентября 2016 года к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) объекта недвижимости по адресу: Ростовская обл., Азовский район, ДНТ «Луч», участок №364, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 600 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 61:01:0500801:606. , которая составляет округленно (НДС не облагается):

365 000 (триста шестьдесят пять тысяч) рублей

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

16 сентября 2016 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Результаты расчета	4
1.3. Задание на оценку	4
1.4. Сведения о заказчике оценки и об Исполнителе	5
1.5. Допущения и ограничивающие условия	5
1.6. Сертификация оценки	6
1.7. Определение вида стоимости	7
1.8. Применяемые стандарты и правила	8
1.9. Источники информации	9
1.10. Основные понятия и определения	10
1.11. Процесс оценки	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	17
3.МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	19
4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ПО МАТЕРИАЛАМ (WWW.I-CON.RU/ANALIT/MAIN/D796/))	20
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	25
6.1. Затратный подход	25
6.2. Доходный подход.....	25
6.3. Сравнительный подход	26
6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.....	26
7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	27
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	31
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	32
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	33
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	35
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	37

1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на объект недвижимости по адресу: Россия, Ростовская обл., Азовский район, ДНТ «Луч», участок №364, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 600 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 61:01:0500801:606.
Тип объекта:	Земельный участок
Собственник	ООО «Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей».
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается).	365 000 (триста шестьдесят пять тысяч) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 6-БН2-04/16 от 09 сентября 2016 года к договору № БН2-О/2015-ОБИКС.
Объект оценки	Право собственности на объект недвижимости по адресу Ростовская обл., Азовский район, ДНТ «Луч», участок №364, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 600 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 61:01:0500801:606.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.
Собственник	ООО «Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей».
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	12 сентября 2016 г.
Срок проведения оценки	С 12 сентября 2016 г. по 16 сентября 2016 г.
Дата составления отчета	16 сентября 2016 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2» ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 р/с 40701810300000000230 в ПАО "МТС-Банк" г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 585-81-24
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в СОАО «ВСК», полис №. 160FOB40R2046 от 30.05.20 16 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.20 16 г. по 17.06.2017 г.
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме

ограничений, оговоренных в Отчете.

— Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителя не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

— Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

— Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

— Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

— Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

— Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

— Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

— Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 12 сентября 2016 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты,

типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права; на земельный участок кадастровый номер 61:01:0500801:606.
2. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

1.10.ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание

условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11.ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объект недвижимости по адресу г. Россия, Ростовская обл., Азовский район, ДНТ «Луч», участок №364, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 600 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 61:01:0500801:606. с приложением № 6-БН2-04/16 от 09.09.2016 г. к договору № БН2-О/2015-ОБИКС. от 23.09.2015 года. Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

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

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в

соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Россия, Ростовская обл., Азовский район, ДНТ «Луч», участок №364, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 600 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 61:01:0500801:606.

По данным Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>):

Земельные участки ¹

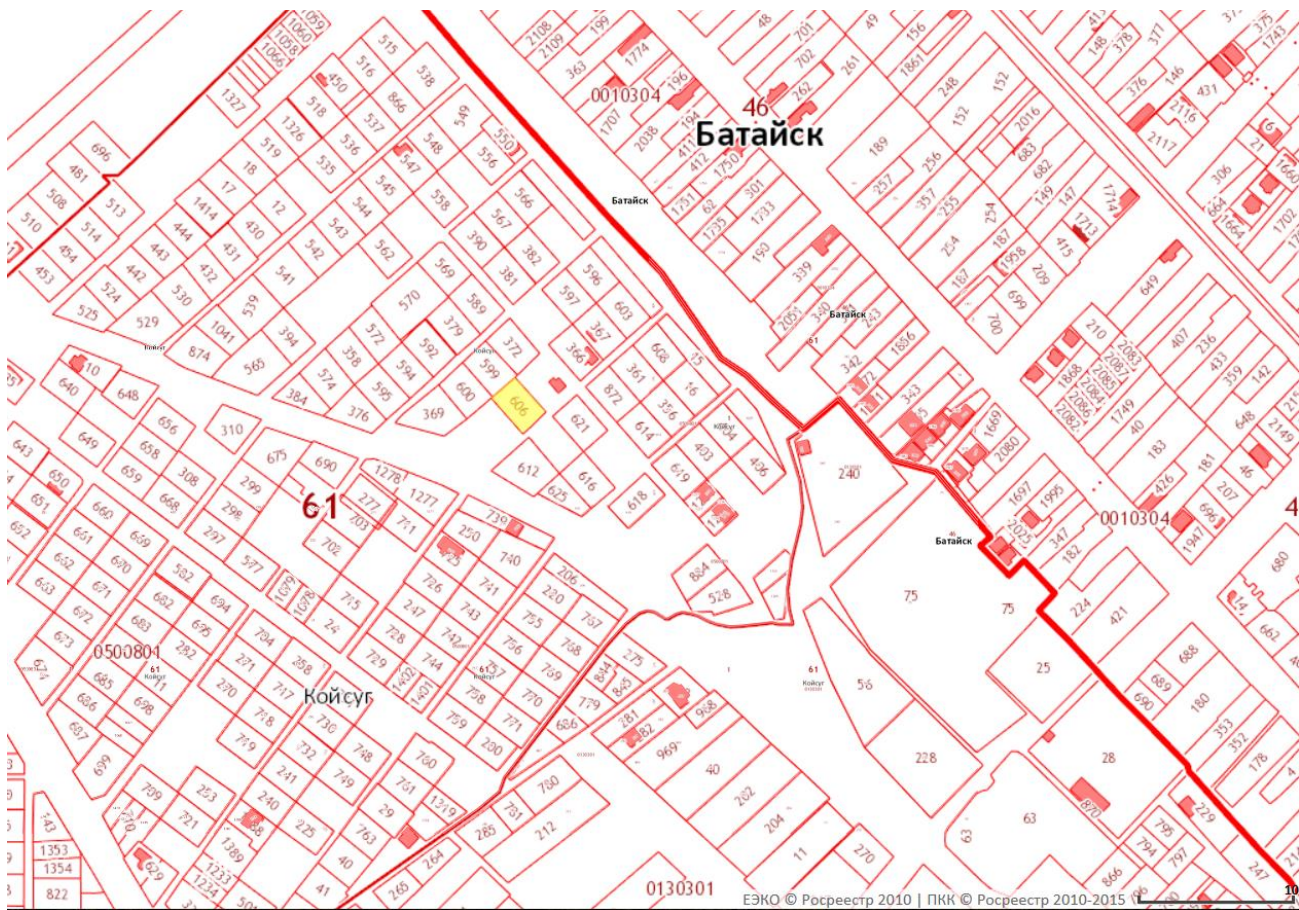


1. 61:01:0500801:606

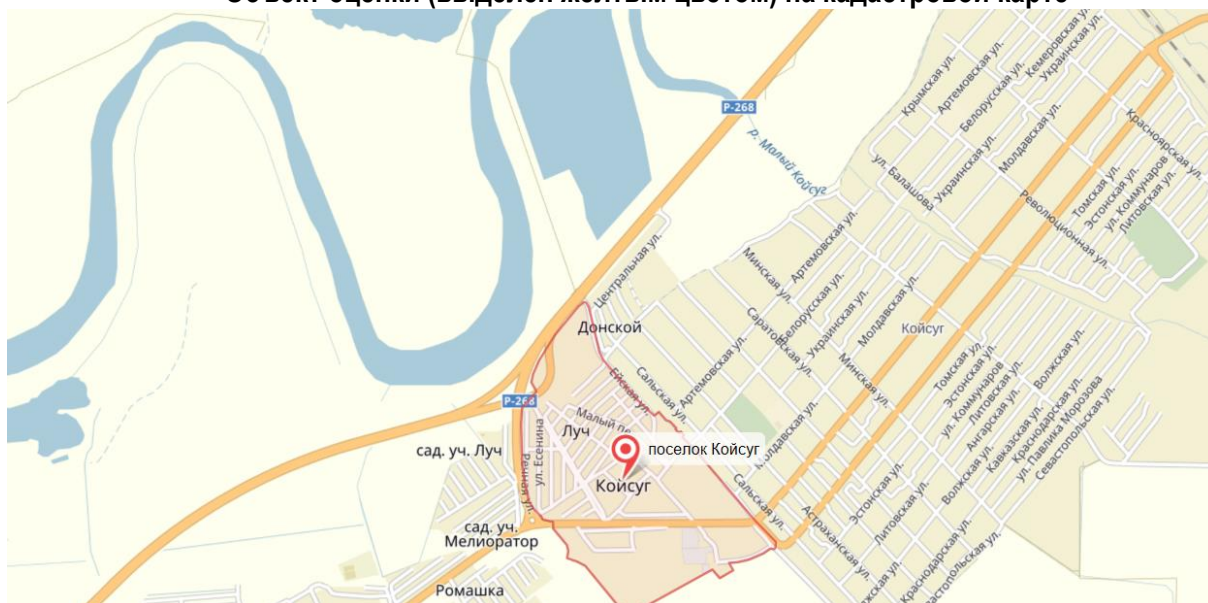
Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуг, ДНТ "Луч", уч. 364

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	61:01:0500801:606
Кад. квартал:	61:01:0500801
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуг, ДНТ "Луч", уч. 364
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	290 029,69 руб.
Уточненная площадь:	600 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	Для ведения садоводства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	18.01.2005
Дата изменения сведений в ГКН:	31.03.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.03.2016



Объект оценки (выделен желтым цветом) на кадастровой карте



Объект оценки на карте



Фото объекта недвижимости.

На участке имеется сарай и фундамент постройки.

Анализ объекта оценки показал, что на рынке Ростовской области широко представлены земельные участки, следовательно метод сравнения продаж дает адекватную оценку справедливой стоимости.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Участок с кадастровым номером 61:01:0500801:606 расположен в Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуг, ДНТ "Луч", уч. 364, кадастровый квартал 61:01:0500801, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость: 290 029,69 руб., уточненная площадь: 600 кв. м, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, по документу: Для ведения садоводства.

Ростовская область, р-н Азовский



Азовский район на карте

Азовский район образован в 1924 году и является одним из крупных и динамично развивающихся муниципальных образований Ростовской области, обладающий значительным потенциалом. Общая площадь территории района составляет 2 861,93 кв.км, в том числе, земли сельскохозяйственного назначения 85%, в Азовском районе проживает 96 тыс. человек, в том числе 53,6 тыс. человек трудоспособного населения.

Район расположен на юго-западе области в дельте Дона, по берегам Таганрогского залива. Он граничит со следующими территориями: с Неклиновским и Мясниковским районами; с г. Ростов-на-Дону и Аксайским районом; с г.Батайск и Кагальницком районом; на юге - с Краснодарским краем; расстояние от административного центра района города Азова до Ростова-на-Дону составляет 25 км, до Таганрога – 92 км. Батайск находится в 28 км от Азова, Новочеркасск – в 66 км. Расстояние от Азова до Краснодара составляет 257 км, до Волгограда – 500 км, до Москвы – 1115 км. В районе образовано и действует 18 сельских поселений, насчитывается 99 сельских населенных пунктов, в том числе, 21 поселок, 53 хутора, 1 станица, 23 села, 1 разъезд.

Экономика Азовского района имеет ярко выраженный аграрно-индустриальный характер. На территории района действует около 1200 хозяйствующих субъектов с различной организационно - правовой формой. По числу организаций по видам деятельности преобладают сельское хозяйство и рыболовство – 25,3%, оптовая и розничная торговля – 23,2%, коммунальные и социальные услуги, операции с недвижимым имуществом, образование – по 8,7%, обрабатывающие производства – 6,4%.

Основной отраслью экономики Азовского района является сельское хозяйство. Территория Азовского района составляет 286, 2 тысячи гектаров, в том числе 220,3 тыс. га сельхозугодий - из них 190,4 тыс. га пашни.

3.МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) по материалам Минэкономразвития.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июль	январь-июль	июль	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. в-ду) ¹⁾	январь-июль
ВВП ¹⁾	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства ³⁾	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,9 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1 ⁵⁾	101,1	100,6 ⁶⁾	-0,2	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525 ⁶⁾		35824 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,3		5,4	5,3 ⁴⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 ⁵⁾	98,5 ⁵⁾	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ПО МАТЕРИАЛАМ (WWW.I-CON.RU/ANALIT/MAIN/D796/))

Права на землю в Ростовской области оформляются либо путем аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Множество площадок, предлагаемых сейчас на рынке, находится на промежуточном этапе переоформления, что затрудняет оценку стоимости земли при выкупе ее в собственность.

Реализация земельных участков осуществляется как непосредственно через куплю-продажу (если они находятся на правах собственности), так и через приобретение строений, на них находящихся, которые, как правило, не представляют ценности. Скрытым объектом приобретения здесь выступают земельные участки. В этом случае земельные участки могут находиться как на правах пожизненно-наследуемого владения, так и на правах бессрочного пользования или аренды.

По мере удаления от столицы Южного Федерального округа стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается. В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованиями. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по итогам конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

В Ростовской области преобладают земельные участки поселений (около 90%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (6%) и земли промышленности (4%).

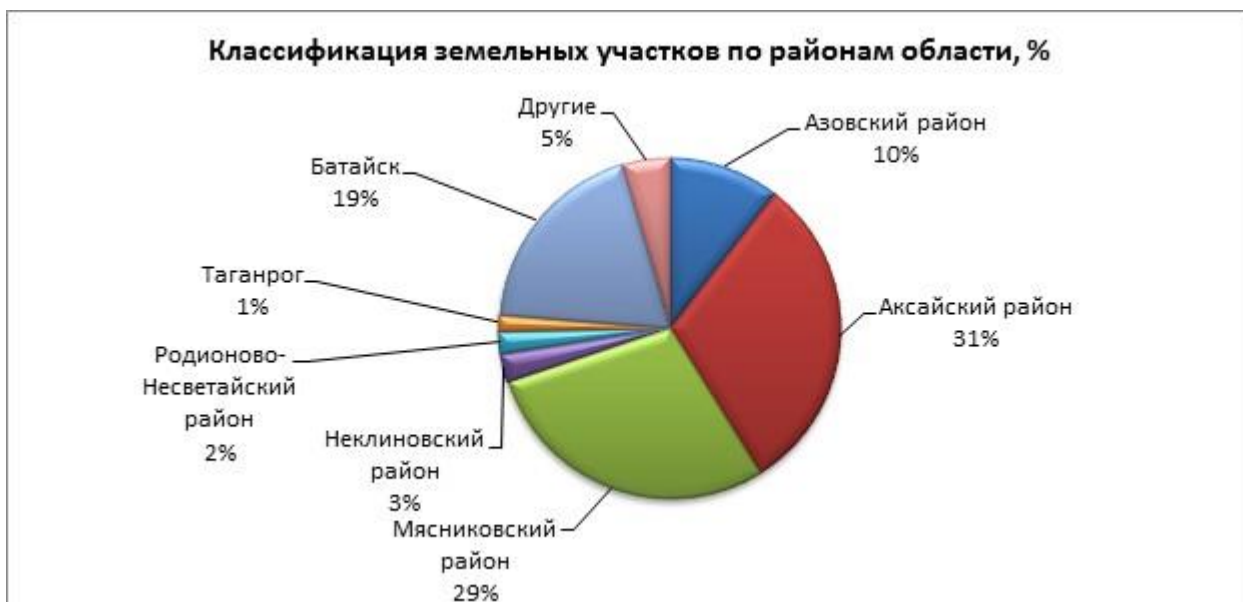


Диаграмма №.4,1 Классификация земельных участков по районам области, %

Как видно из диаграммы, наибольшее количество предложений участков сосредоточено в Аксайском районе (31%) - г. Аксай, п. Реконструктор, п. Водопадный, п. Дорожный, п. Щепкин, и т.д.; Мясниковском районе (29%) – г. Чалтырь, х. Красный Крым, х. Ленинаван, в г. Батайск - 19%, в Азовском районе (10%) – г. Азов, с. Самарское, с. Кулешовка, с. Круглое и т.д. Предложение земельных участков в районах Неклиновском, Родионово-Несветайском, г. Таганрог, примерно одинаковы и составляют от 1 до 3% от общего числа предложений. Остальные населенные пункты представлены в очень малом количестве, буквально 1-2 предложения от общей выборки, в связи, с чем данные, немногочисленные по количеству предложений, районы объединены в общую группу (5%).

В структуре предложения земельных участков Ростовской области наибольший удельный вес занимают участки, площадью от 501 до 1 000 кв.м. – 43% от общей выборки. Участки, площадью 1 001 – 5 000 кв. м. занимают 28% и более 10 001 кв. м - (19%). Примерно равные доли в структуре земельных участков приходятся на объекты, площадью до 500 кв. м и 5 001 – 10 000 кв. м - (5%).

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. местоположение участка;
2. площадь участка;
3. наличие/отсутствие коммуникаций;
4. наличие и ширина фасада;
5. рельеф участка;
6. качество подъездных путей;
7. форма участка;

8. вид права (собственность/аренда).

Город Ростов-на-Дону является не единственным крупным городом области. Так же заслуживают своего внимания города меньшие по площади, но расположенные поблизости: г. Аксай, г. Батайск, г. Азов, г. Новочеркасск и города довольно крупные, но расположенные несколько дальше – г. Таганрог, г. Шахты. В данных городах стоимость 1 кв. м земельного участка довольно высока и может достигать 5 000 руб./кв.м.

Стоимость категории земель «сельхозназначения»:

1. Земельные участки, используемые непосредственно для производства сельхозпродукции.
2. Земельные участки, расположенные вблизи (по фасаду федеральных трасс, населенных пунктов, коммуникаций) с перспективой (или в процессе) перевода земли из категории земель «сельхозназначения» в категорию «земли населенных пунктов» или иную.

Диаграмма №5. Средняя стоимость земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» в зависимости от района расположения, руб. кв.м.

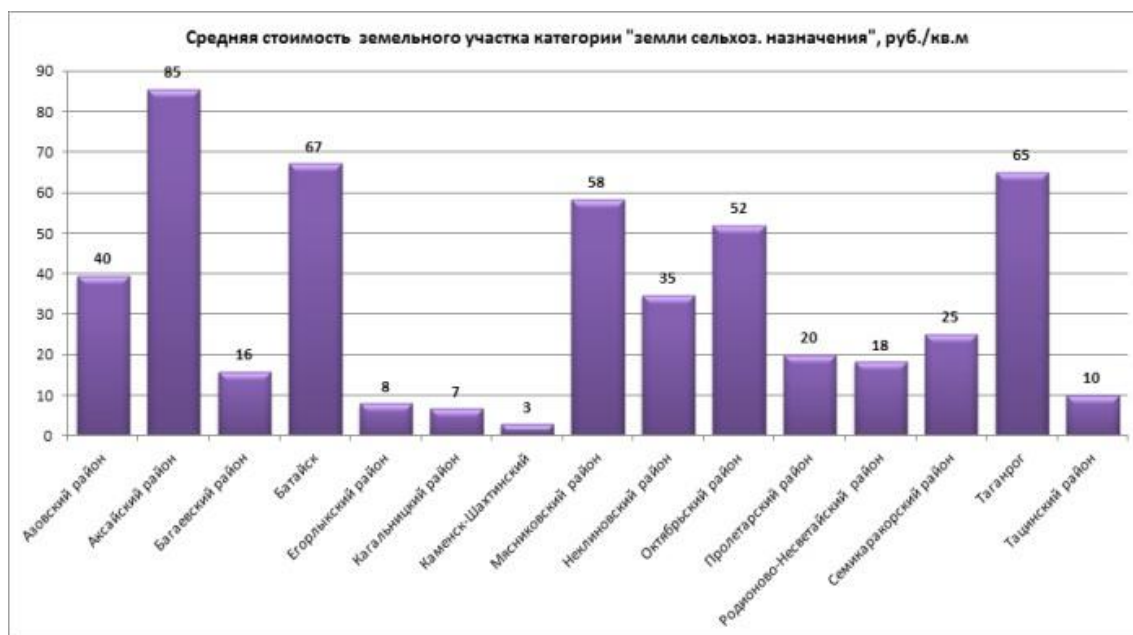


Диаграмма №4. 2. Средняя стоимость земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения», руб. кв.м.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими

активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к земельным участкам для ведения гражданами садоводства и огородничества, исходя из его местоположений и площадных характеристик Оценщик считает, что изменение его юридического статуса фактически и юридически невозможна.

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

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

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам, которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход¹- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный

¹ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Учитывая текущее состояние экономики специфические особенности объекта оценки, Оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным сравнительный подход к оценке, причем сравнительный подход применяются только для оценки такого неспециализированного актива как земельные участки для дачного строительства.

7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

Объекты - аналоги

Аналог 1.

(<http://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/37221279>)

В Азовском районе в х.Казачий Ерик продается участок 7,2 сотки земли. В 200 метрах река Дон. Все коммуникации по меже. Цена предложения 500 000 руб.

К расчету принимается цена предложения (с НДС) в размере 694 руб. за 1 кв. м.

Аналог 2.

(<http://rostov.cian.ru/sale/suburban/149000819/>)

Земельный участок, Ростовская обл., Мясниковский р-н, садоводческое товарищество Автомобилист, площадь 6 соток, цена 500 000 руб. Свет, газ, вода по меже. Вокруг на участках живут круглогодично соседи.

К расчету принимается цена предложения (с НДС) в размере 833 руб. за 1 кв. м.

Аналог 3.

(<http://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/46674529>)

Азовский район, х.Дугино, Ростовской области. Продается участок 12 соток. Участок находится в 200 метрах от Дона. Свет на участке, газ по меже, вода в проекте, проводится. Участок ровный, подъезд щебенка.

К расчету принимается цена предложения (с НДС) в размере 667 руб. за 1 кв. м.

Аналог 4.

(<http://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/37789042>)

Продается участок 6 соток земли в поселке Елизаветинская, Азовского района, Ростовской области. Участок ровный, прямоугольной формы. Коммуникации по меже.

Таблица 7.1 расчет стоимости методом сравнения продаж

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Район расположения	Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуг	Азовский район, х.Казачий Ерик	Ростовская область, Мясниковский район, Автомобилист СНТ	Азовский район, х.Казачий Ерик	Азовский район, п. Елизаветинская
Источник информации		http://www.realty.ag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/37221279	http://rostov.cian.ru/sale/suburban/149000819/	http://www.realty.ag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/46674529	http://www.realty.ag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/37789042
Целевое назначение	С/х земли, дачное строительство	С/х земли, дачное строительство	С/х земли, дачное строительство	С/х земли, дачное строительство	С/х земли, дачное строительство
Площадь, кв.м.	600,0	720,0	600,0	750,0	600,0
Наличие строений	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		694,00	833,00	667,00	667,00
Дата предложения		3 кв. 2016 г.	3 кв. 2016 г.	3 кв. 2016 г.	3 кв. 2016 г.
Поправка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, рублей		694,00	833,00	667,00	667,00
Поправка на торг, %		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, рублей		590,0	708,0	567,0	567,0
Поправка на размер участка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, рублей		590,0	708,0	567,0	567,0
Поправка на объем передаваемых прав, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рублей		590,0	708,0	567,0	567,0
Средняя стоимость 1 кв.м., рублей		608,0			
Стоимость объекта оценки, рублей		364 800,00			

Итого стоимость объекта оценки составляет округленно:

365 000 (триста шестьдесят пять тысяч) рублей

Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

- на уторговывание.
- на размер земельного участка.

- на состояние.
- на передаваемые права.

Поправка на уторговывание

Оценщик полагает возможным учитывать поправку на уторговывание в среднем размере 15% в экспертной оценке с использованием материалов справочника оценщика и справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно - практический Центр Профессиональной Оценки", (стр. 17, среднее по средним городам).

Поправка на размер земельного участка

Не учитывалась, поскольку площади, по экспертному мнению Оценщика, сопоставимы.

Поправка на передаваемые права

Не учитывалась, поскольку предаваемые права – права собственности.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж, итоговая справедливая стоимость определяется в соответствии с результатами полученными в рамках данного подхода

Итого, справедливая стоимость представленного к оценке объекта недвижимости составляет (НДС не облагается) округленно:

365 000 (триста шестьдесят пять тысяч) рублей

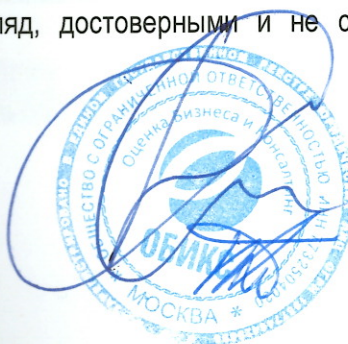
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собран нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:

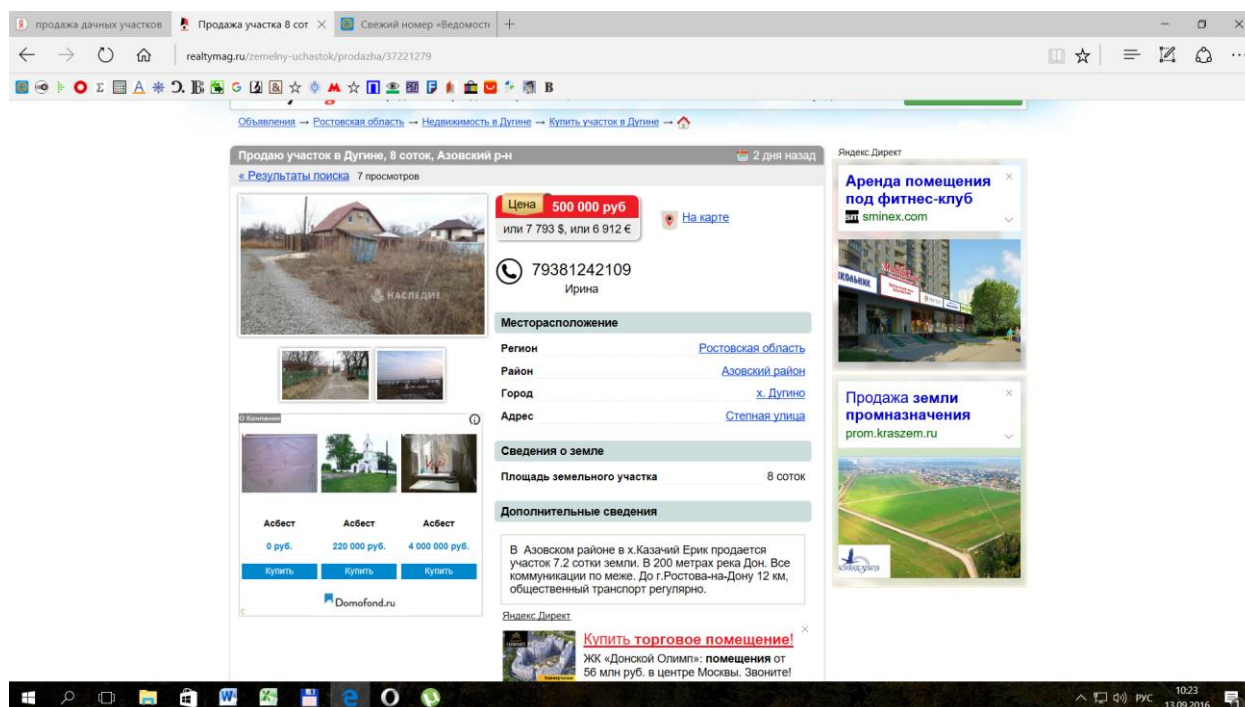


Слуцкий Д.Е.

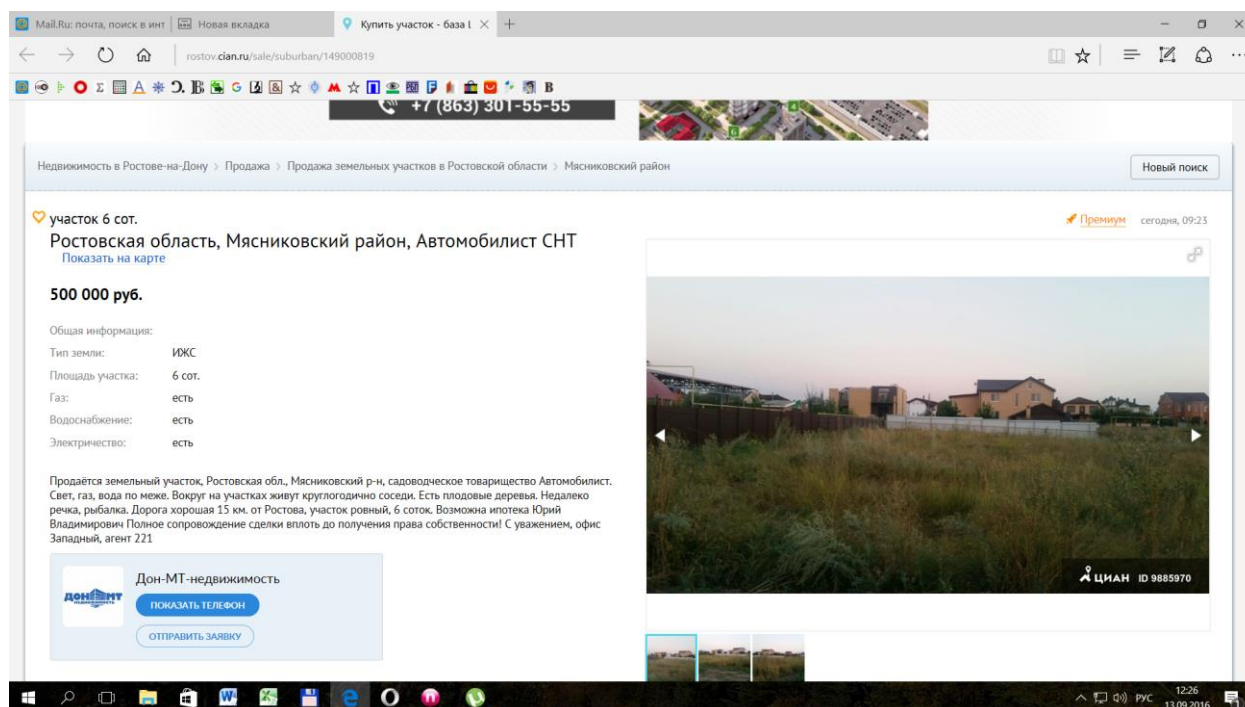
Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

<http://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/37221279>



<http://rostov.cian.ru/sale/suburban/149000819/>



<http://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/46674529>

продажа дачных участков Продажа участок 7.5 сот. Свежий номер «Ведомости»

realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/46674529

RealtyMag.ru Продажа Аренда Спрос Еще Регистрация Войти Добавить объявление

Объявления → Ростовская область → Недвижимость в Казачьем Ерике → Купить участок в Казачьем Ерике →

Продаю участок в Казачьем Ерике, 7.5 соток, Азовский р-н 2 дня назад

Результаты поиска 8 просмотров

Цена 350 000 руб
или 5 455 \$, или 4 839 € На карте

79381242109
Ирина

Месторасположение

Регион Ростовская область
Район Азовский район
Город х. Казачий Ерик
Адрес Степная улица

Сведения о земле

Площадь земельного участка 7.5 соток

Дополнительные сведения

Продается участок 7.5 сотки, земли поселений (ИЖС), 5 км до города Ростова-на-Дону, Азовский район, х. Казачий Ерик, фасад 30 метров, глубина 25 метров. Прямоугольная форма. Участок угловой. Въезд с широкой асфальтированной дороги (так и с грунтовыми). Перспективное место. Рядом уже начали строить новые дома. Газ на соседнем участке в 20 метрах. Регулярное движение общественного транспорта, рядом остановка.

Выезд менеджера в офис бесплатно!

Озеленение офисов от 30 м²

КОТТЕЖНЫЙ ПОСЕЛОК
ВЯЗЕМСКИЕ САДЫ
На даче как дома
Северодонецкое шоссе, 69 км
Участок 12 соток у леса – 1.7 млн
Дом 133 м² – 12 соток – 4.9 млн
ЗЕМАНТИВ

<http://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/37789042>

продажа дачных участков Продается участок 6 сот. Свежий номер «Ведомости»

realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/37789042

RealtyMag.ru Продажа Аренда Спрос Еще Регистрация Войти Добавить объявление

Объявления → Ростовская область → Недвижимость в Елизаветинской → Купить участок в Елизаветинской →

Продаю участок в Елизаветинской, 6 соток, Азовский р-н 2 дня назад

Результаты поиска 11 просмотров

Цена 400 000 руб
или 6 234 \$, или 5 530 € На карте

79381242109
Ирина

Месторасположение

Регион Ростовская область
Район Азовский район
Город ст-ца Елизаветинская
Адрес Береговая ул

Сведения о земле

Площадь земельного участка 6 соток

Дополнительные сведения

Продается участок 6 соток земли в поселке Елизаветинская, Азовского района, Ростовской области. Участок ровный, прямоугольной формы. Коммуникации по меже. До ГТЗ-10 города Ростова-на-Дону регулярно ходит общественный транспорт.

Яндекс Директ

Купить землю. Цена со скидкой 15% pio-land.ru

Продажа земли под строительство!

КОТТЕЖНЫЙ ПОСЕЛОК
ВЯЗЕМСКИЕ САДЫ
На даче как дома
Северодонецкое шоссе, 69 км
Участок 12 соток у леса – 1.7 млн
Дом 133 м² – 12 соток – 4.9 млн
ЗЕМАНТИВ

[illegible]



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 25.03.2016 г.

Документы-основания:

Акт передачи нерасплаченного имущества должника изыскателю в счет погашения долга от 26.03.2012 г. Орган выдачи: Батайский городской отдел судебных приставов УФССП России по Ростовской области.

Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации на изыскателя права собственности на имущество (имущественные права) должника от 26.03.2012 г. Орган выдачи: Батайский городской отдел судебных приставов УФССП России по Ростовской области.

Субъект (субъекты) права:

ООО "Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей". ИНН 7705856107.
ОГРН 5087746073080.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

61:01:0500801:606

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Площадь: 600 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Азовский район, ДНТ "Луч", участок №364

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.03.2016 г. сделана запись регистрации № 61-61/002-61/002/003/2015-2441/4

Регистратор:



/ Добротворская Н. О. /

61-61/002-61/002/003/2015-2441/4

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113

28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, упомянутого лица

Москва



Петровская Е.В.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Страховое событие: ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕПТЬЕВИЧ			
Объект страхования: Оценочная деятельность, связанная с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай: (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0633%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2016г.	по «17» июня 2017г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Остроумная, д.4.

Центральное отделение

г. Москва, ул. Б. Андреевская, д.17

От имени Страховщика:

В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

Иск. 2016/0021 от 19.05.16

Протшнуровано, пронумеровано

Всего 1 листов

Ген. Директор Случай Д.Е.

