



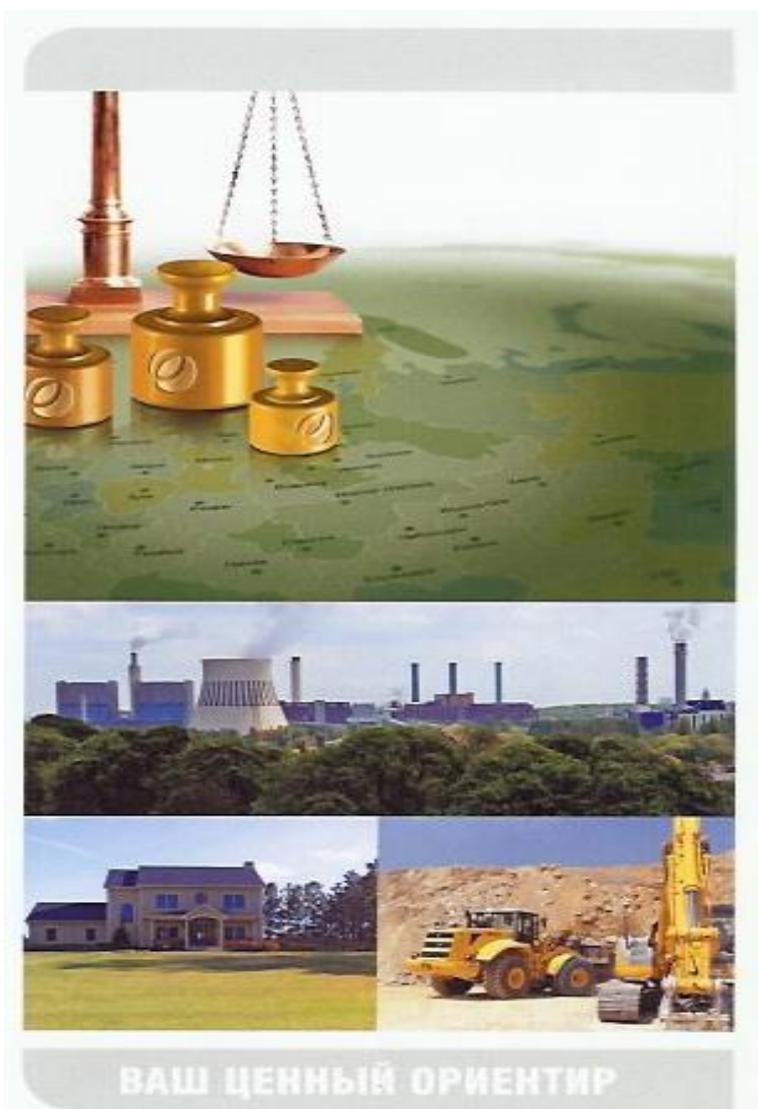
ОТЧЕТ № 8-БН2-120-17

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, АЗОВСКИЙ Р-Н, ДНТ «ЛУЧ», УЧАСТОК №364: КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ПЛОЩАДЬЮ 600 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР: 61:01:0500801:606.

РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.03.2017 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 06.03.2017 Г.

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



МОСКВА
Март 2017 г.

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
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

Генеральному директору ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Башкирская недвижимость 2»
Г-же Савиной Н.Г.

В соответствии с приложением № 8-БН2-120-17 от 01 марта 2017 года к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) Права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский р-н, 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).

367 000 руб.

(Триста шестьдесят семь 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»
06 марта 2017 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	5
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	6
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	8
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	9
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	10
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	18
3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	20
4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	21
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	29
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	29
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	30
6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	31
6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ	31
7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	32
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	37
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	38
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	39
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	41
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	43

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский р-н, 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
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление». ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, 61-61/002-61/001/038/2016-7987/2, 28.10.2016 г.
Документы-основания	Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества №БН2-МКАСП/ДКП-5 от 07.10.2016 г.
Ограничение (обременение права):	Не зарегистрировано
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 использование
Справедливая стоимость права собственности объекта оценки (НДС не облагается ¹).	Стоимость единого объекта недвижимости составляет: 367 000 (Триста шестьдесят семь тысяч) рублей

¹ Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 8-БН2-120-17 от 01 марта 2017 г. к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Объект оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский р-н, 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 объекта оценки, в соответствии с МСФО 13
Вид стоимости	Справедливая 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
Имущественные права на объекты оценки	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление». ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	06 марта 2017 г.
Срок проведения оценки	С 01 марта 2017 г. по 06 марта 2017 г.
Дата составления отчета	06 марта 2017 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 30.05.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2016 г. по 17.06.2017г.
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 Исполнителе 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 – 06 марта 2017 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» утверждённые 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 Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, на объект недвижимости расположенный по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90.
2. Технический паспорт БТИ на объект недвижимости расположенный по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90;
3. 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 земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский р-н, ДНТ «Луч», участок №364: категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 600 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 61:01:0500801:606, в соответствии с приложением № 8-БН2-120-17 от 01 марта 2017 года к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

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

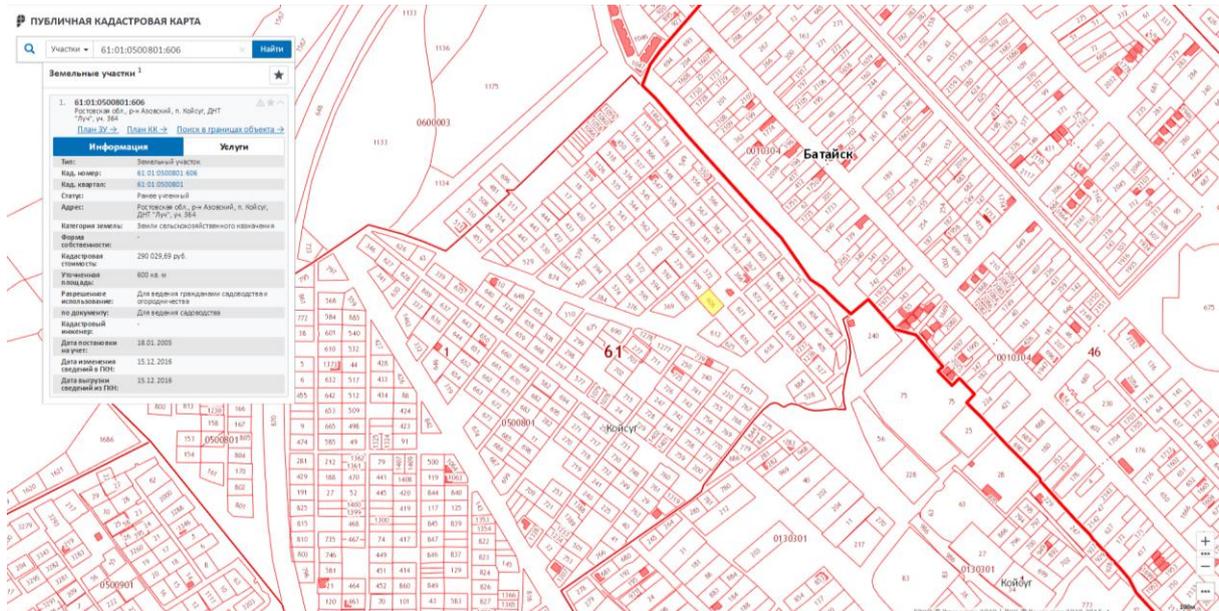
Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский р-н, ДНТ «Луч», участок №364: категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 600 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 61:01:0500801:606.

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

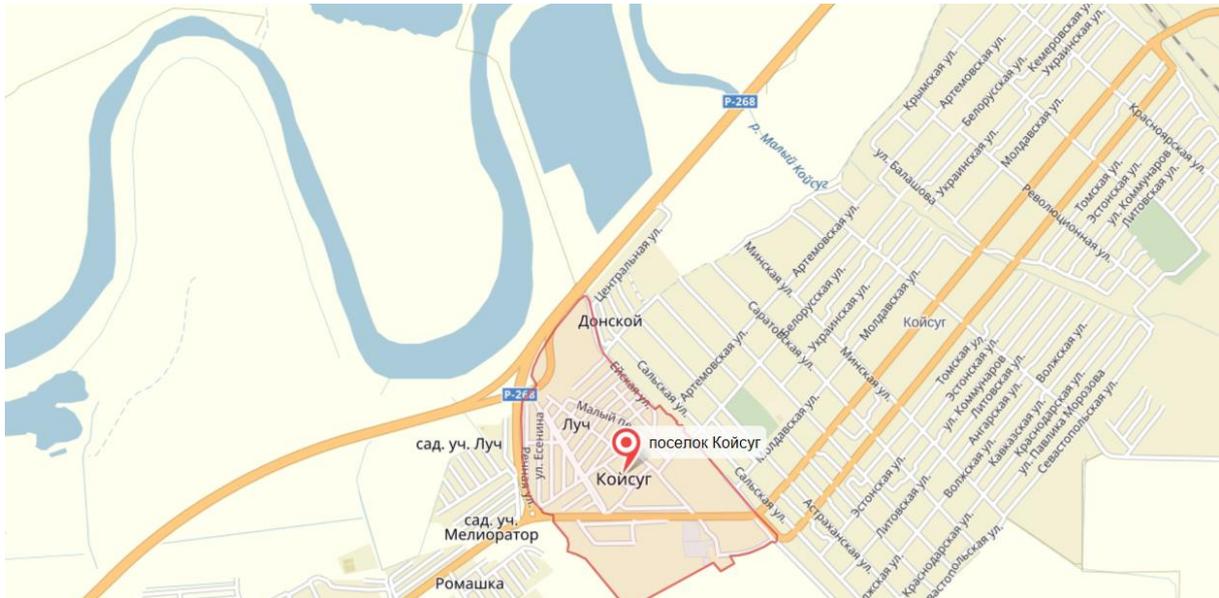
Земельные участки ¹



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 Кагальницким 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. п-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

¹⁾ 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 учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ²

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В соответствии с Земельным кодексом земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности; земли особо охраняемых территории (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством из всех перечисленных выше видов категорий возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития города, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является ценовой обзор рынка земельных участков Ростовской области и г. Ростова-на-Дону.

Ростовская область — субъект Российской Федерации на юге Европейской части России, входит в состав Южного федерального округа. Административный центр — город Ростов-на-Дону.

На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия, на западе — с Донецкой и Луганской областями Украины (в том числе с территориями, находящимися под контролем самопровозглашённых государственных образований ДНР и ЛНР).

Расстояние по прямой от Москвы — 756 км. На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы — Дон (длина 1870 км), расположено Цимлянское водохранилище (объём 24 млрд м³). Судоходны основные притоки Дона: реки Северский Донец и Маныч. Озёра занимают лишь 0,4 % территории области. На юго-западе область омывается Таганрогским заливом Азовского моря.

В состав Ростовской области входят 463 муниципальных образования, в том числе: 12 городских округов, 43 муниципальных района; в состав муниципальных районов входят: 18 городских поселений, 390 сельских поселений.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах. Более того, последние

² по материалам (www.i-con.ru/analit/main/d796/)

события в виде утверждения Генплана развития Ростова, обсуждения проектов создания Юго-Западной агломерации и возможного объединения Ростова с Батайском, Чалтырем, Аксаем, развития инфраструктуры, строительства двух новых мостов, переносе трассы и т.д. значительно влияют на рост цен на землю. Рынок земли чутко реагирует на все эти обсуждения и изменения, даже слухи. Это подтверждается спросом.

Рынок земельных участков Ростова и области на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

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.

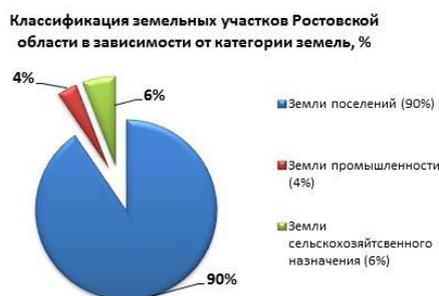
Реализация земельных участков осуществляется как непосредственно через куплю-продажу (если они находятся на правах собственности), так и через приобретение строений, на них находящихся, которые, как правило, не представляют ценности. Скрытым объектом приобретения здесь выступают земельные участки. В 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.

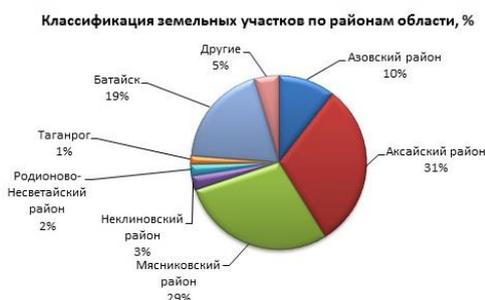
В Ростовской области преобладают земельные участки поселений (около 90%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (6%) и земли промышленности (4%).

Диаграмма №1. Классификация земельных участков Ростовской области в зависимости от категории земель, %



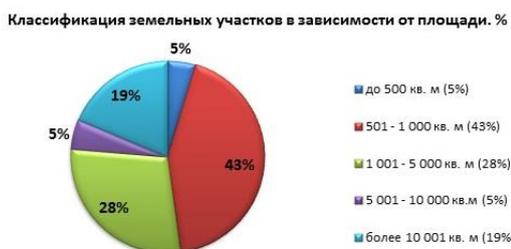
Основным классификационным признаком в структуре предложения объектов недвижимости и земельных участков, в том числе, является местоположение.

Диаграмма №2 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%).

Диаграмма №3. Классификация земельных участков в зависимости от площади, %



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.

Исследуя рынок участков категории «земель поселений», к первой ценовой группе можно отнести населенные пункты со средней стоимостью 1 кв.м участка более 2 000 руб./кв.м – это г. Батайск (2 964 руб./кв.м), г. Шахты (2 575 руб./кв.м), г. Новочеркасск (2 138 руб./кв.м) и объекты расположенные в Аксайском районе (2 279 руб./кв.м). Вторая ценовая группа – участки, стоимостью 1 000 – 2 000 руб./кв.м: Азовский район (1 124 руб./кв.м), Багаевский район (1 178 руб./кв.м), Мясниковский район (1 446 руб./кв.м), Красносулинский район (1 100 руб./кв.м.), г. Таганрог (1 533 руб./кв.м). К третьей группе относятся населенные пункты, стоимостью до 1 000 руб./кв.м: Кагальницкий, Веселовский, Неклиновский районы и другие.

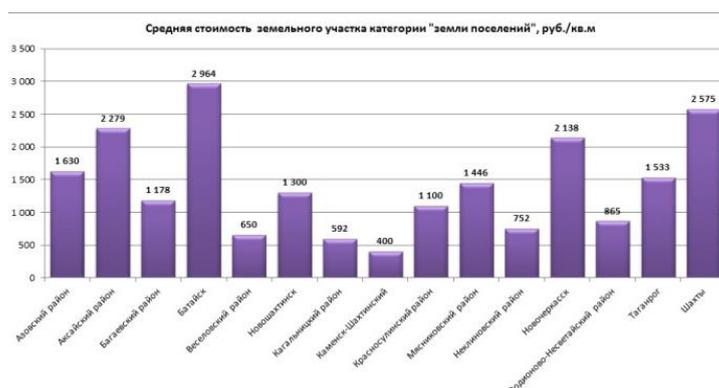
Та же самая тенденция и присутствует на рынке земельных участков «сельскохозяйственного назначения»: чем ближе к областному центру – тем дороже стоимость. Наиболее дорогие земельные участки расположены в Аксайском районе (85 руб./кв.м), в г. Батайск (67 руб./кв.м), г. Таганрог (65 руб./кв.м), Мясниковском (58 руб./кв.м), Октябрьском (52 руб./кв.м). Также на стоимость влияет расположение вдоль федеральной трассы, на берегу реки, возможности подведения коммуникаций.

Также к продаже представлены земельные участки сельскохозяйственного назначения, но с перспективой перевода в другую категорию земель. Данные объекты, как правило, расположены вдоль трасс, вблизи водоемов или в иных коммерчески привлекательных местах и могут быть использованы в

качестве размещения АЗС, ресторано-гостиничного комплексов, промышленных предприятий, коттеджных поселков и т.д. Стоимость по данной группе составляет 200- 450руб./кв.м. и более.

Предложения земельных участков категории «земли промышленности») не столь распространены в Ростовской области. Как правило, предложения по продаже подобных объектов расположены в городах или близ городов: г. Батайск (1 027 руб./кв.м), Аксайский район (1 303 руб./кв.м), Мясниковский район (943 руб./кв.м), Неклиновский район (815 руб./кв.м) и другие. Данные объекты расположены вокруг г. Ростов-на-Дону и предлагаются для использования в качестве производственно-складских целей.

Диаграмма №4. Средняя стоимость земельных участков категории «земли поселений» в зависимости от района расположения, руб. кв.м



Стоимость категории земель «сельхозназначения» в виду значительного разброса цен мы рассматривали с двух позиций:

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.

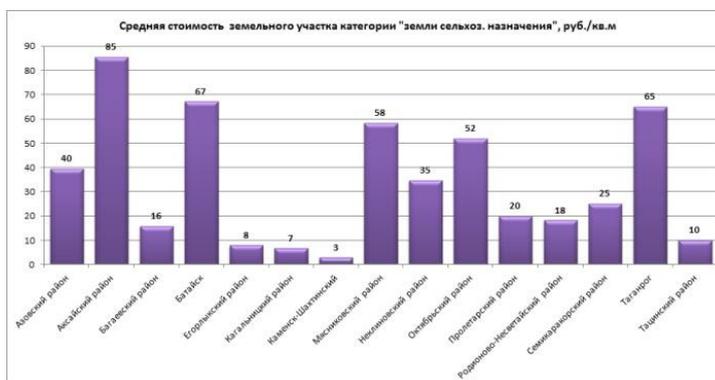


Диаграмма №6. Средняя стоимость земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» с перспективой перевода в другую категорию в зависимости от района расположения, руб. кв.м.

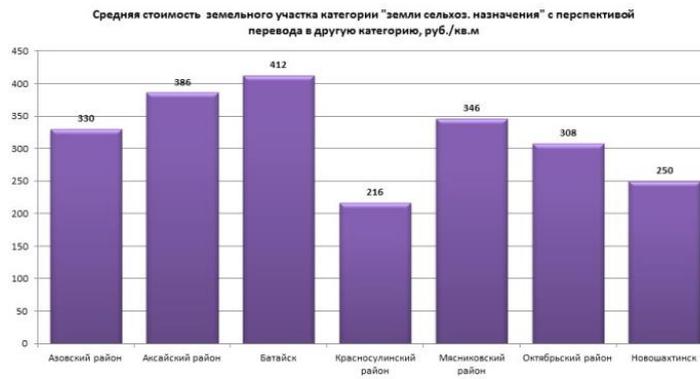
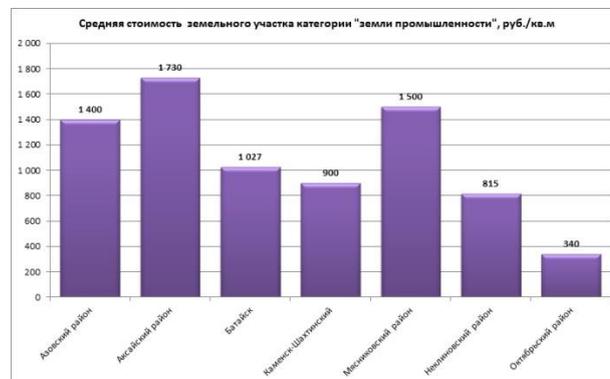


Диаграмма №7. Средняя стоимость земельных участков категории «земли промышленности» в зависимости от района расположения, руб. кв.м.



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 жилым помещениям и его переориентация 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 подход³- 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.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

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

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода⁴ лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный 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. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

⁴ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

Учитывая текущее состояние экономики, 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 жилая недвижимость.

7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ 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

Таблица 7.1. Объекты-аналоги – Земельные участки

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник		https://rostov.cian.ru/sale/suburban/154138803/	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_885510084	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/152320865/	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs635294798
Контактные данные		СИНЕРГИЯ-Недвижимость +7 961 430-30-00	Агентство Татьяна 8 989 613-06-77	СИНЕРГИЯ-Недвижимость +7 961 430-30-00	Агентство AvtoFlip 8 988 544-36-72
Адрес	Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуг, ДНТ "Луч", уч. 364	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной	Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуг, ДНТ "Луч"	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной, Степная ул.	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной
Площадь, кв.м.	949	620	600	820	800
Стоимость		300000	450000	590000	550000
Стоимость за 1 кв.м.		483,87	750,00	719,51	687,50
Разрешенное использование	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Наличие строений	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

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

- на уторговывание.
- На месторасположение.
- на размер земельного участка.

Поправка на уторговывание

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том III Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 9.1.1.

Таблица 7.3. Значения скидок на торг

Показатель	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

Источник: стр. 279, Таблица 77 «Справочника оценщика недвижимости. Том III Земельные участки»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для земельных участков под ИЖС, размере 9,1 % для активного рынка.

Поправка на месторасположение

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на незначительном удалении друг от друга, в связи с этим, корректировка не применялась.

Поправка на размер земельного участка

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том III Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 9.1.1.

Таблица 7.4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

Площадь, кв.м.		Земельные участки под ИЖС				
		Аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1500	1	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1	1,03
	>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1

Источник: стр. 177, Таблица 56 «Справочника оценщика недвижимости. Том III Земельные участки»

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 2,7674x^{-0,139}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 7.5. Расчет поправки «на площадь объекта»

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь объекта	600	620	600	820	800
Значение корректировки		0,46%	0,00%	4,44%	4,08%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже

Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник		https://rostov.cian.ru/sale/suburban/154138803/	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_885510084	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/152320865/	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_635294798
Контактные данные		СИНЕРГИЯ-Недвижимость +7 961 430-30-00	Агентство Татьяна 8 989 613-06-77	СИНЕРГИЯ-Недвижимость +7 961 430-30-00	Агентство AvtoFlip 8 988 544-36-72
Адрес	Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуг, ДНТ "Луч", уч. 364	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной	Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуг, ДНТ "Луч"	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной, Степная ул.	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной
Площадь, кв.м.	600	620	600	820	800
Стоимость		300000	450000	590000	550000
Стоимость за 1 кв.м.		483,87	750,00	719,51	687,50
Разрешенное использование	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Наличие строений	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Правовой статус	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		483,87	750,00	719,51	687,50
Поправка на торг, %		-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		439,84	681,75	654,03	624,94
Поправка на размер участка		0,46%	0,00%	4,44%	4,08%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		441,86	681,75	683,07	650,44
Поправка на объем передаваемых прав		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		441,86	681,75	683,07	650,44
Общая валовая коррекция		9,56	9,10	13,54	13,18
Весовой коэффициент		0,263	0,266	0,234	0,237
Средневзвешенная рыночная стоимость		611,55			
Площадь объекта, м.		600			
Стоимость земельного участка, руб.		366 930,00			

Поскольку среди вероятных покупателей недвижимости могут присутствовать лица, являющиеся и не являющиеся плательщиком НДС, в расчетах далее принимается стоимость с учетом НДС.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Таким образом, Стоимость права собственности на земельный участок, расположенный 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, округленно составляет: **367 000 рублей**.

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:

367 000 (Триста шестьдесят семь 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 предопределенной 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 требованиях 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 знания и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



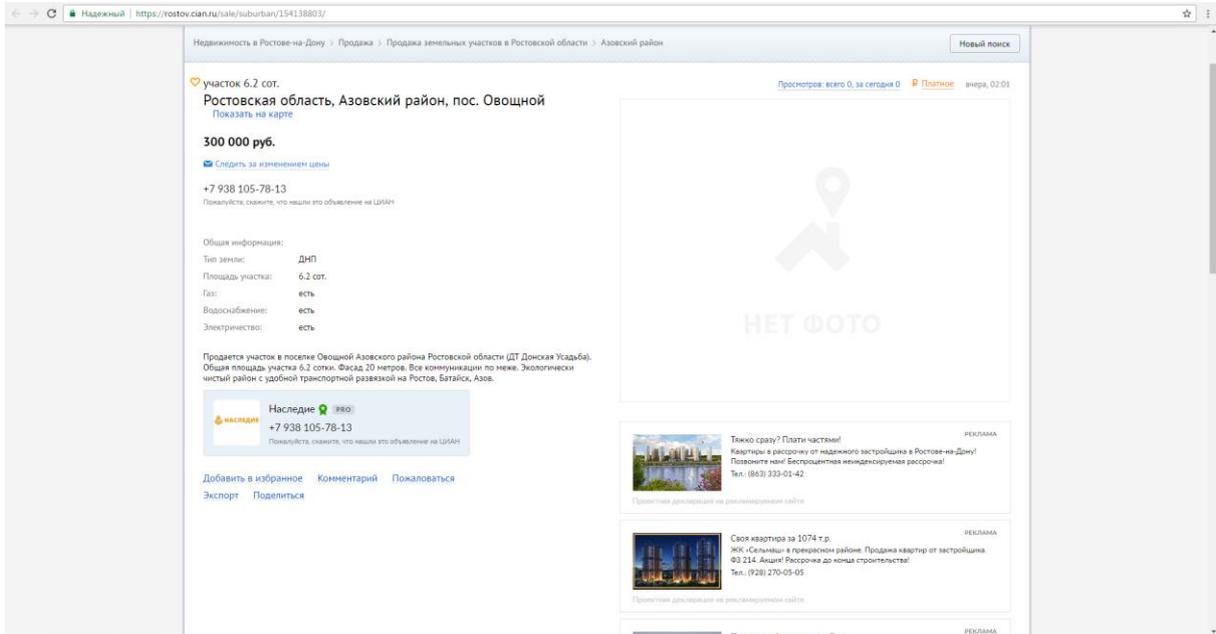
Слущкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

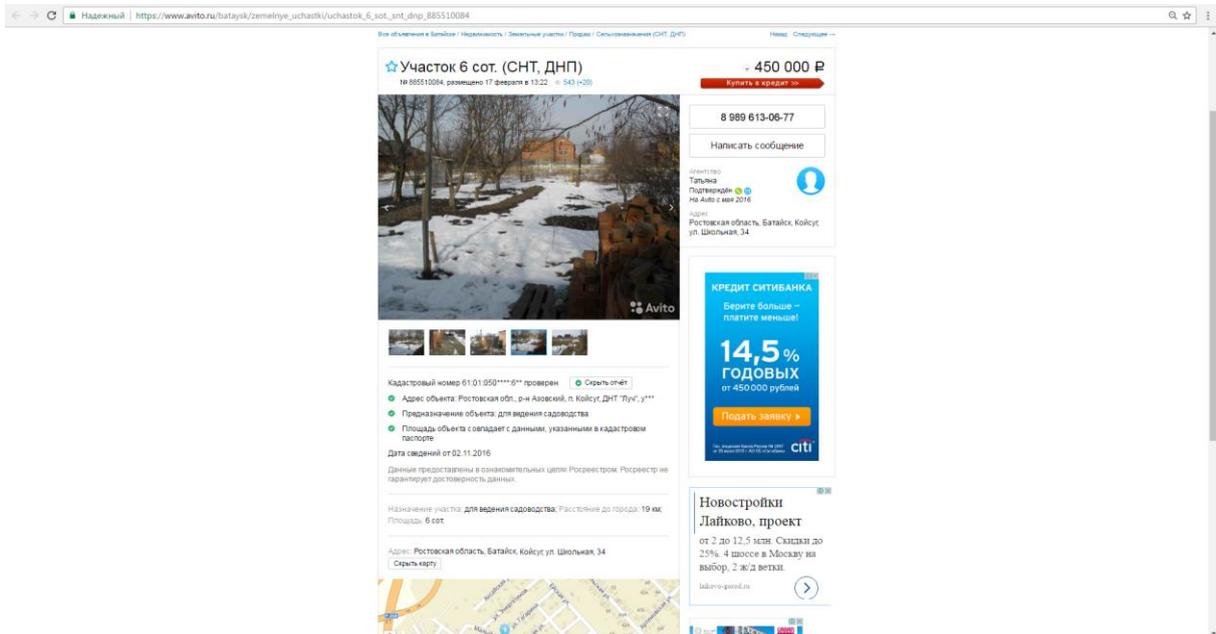
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки

<https://rostov.cian.ru/sale/suburban/154138803/>



https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_885510084



https://rostov.cian.ru/sale/suburban/152320865/

Недвижимость в Ростове-на-Дону : Продажа : Продажа земельных участков в Ростовской области : Азовский район : пос. Овощной

участок 8,2 сот. Просмотров всего 74, за сегодня 1 П Планное 18 фев, 18:40

Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной, Степная ул. [Показать на карте](#)

590 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

+7 938 124-27-16

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 8,2 сот.

<[[data[продается участок 8,2 сотки в поселке овощной для индивидуального строительства, свет на участке, фасад 20 м, с выходями на 2 стороны, широкая асфальтированная улица, район начинает активно застраиваться.]]>

Наследие ИЖС ИЖС
+7 938 124-27-16

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

РЕКЛАМА
ЖК «Французский квартал»
Квартиры в строящемся доме от 1,4 млн! Рядом школа, поликлиника, ТЦ, Сады 2017! 0 рублей первый этаж.
Тел.: (843) 333-26-90

РЕКЛАМА
Дарим iPhone7!
При покупке квартиры до 28.02.2017 дарим iPhone7 каждому покупателю!
Акция от застройщика СК ЗОТТЕС.
Тел.: (843) 200-93-33

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_635294798

Все объявления в Ростове-на-Дону / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Плановый ИЖС

Участок 8 сот. (ИЖС) 550 000 Р

№ 635294798, размещено 25 января в 10:09 +1487 (+5)

8 988 544-36-72

[Написать сообщение](#)

Агентство: AvitoPlus
На Avito с января 2015 г.
Адрес: Ростовская область, Ростов-на-Дону, овощной

**МИНИ ОЗ
ДУ В В А Н
В К О У Р
С О Б С Т В Е Н Н А Я
К Л У Б Н А Я
Д О Р О Г А**

новый вид жилья/квартиры.
Квартиры от 2,2 млн.
Стиль до 2015.
Собственный сайт.
Хороший лес. Зеленоград

Сайт ЖК Видный город
ЖК Видный город

Квартиры в новом ЖК,
Зеленоград

Растение до города: 10 км. Площадь: 8 сот.

Адрес: Ростов-на-Дону, овощной [Скрыть карту](#)

Собственник. Продаю участок в ОВОЩНОМ. 8 сотки. Расположение участка хорошее для проживания и выгодно для коммерческой деятельности. Участок уютный, на первой улице. Наряду участка застроены магазины, школа, детский сад. Планировка надела будет сделана. С другой стороны главная дорога, соединяющая Овощной с новой дорогой Ростов-Азов. На фото видна новая дорога. Возможен обмен на автомобиль с

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 31.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	61:01:0500801:606
Объект недвижимости:	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Площадь: 600 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., Азовский район, ДНТ "Луч", участок №364
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление". ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. собственность, 61-61/002-61/001/038/2016-7987/2, 28.10.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества №БН2-МКАСП/ДКП-5 от 07.10.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление"

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Бендин В. В.

(фамилия, инициалы)



12. 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 федеральным законодательством.



Исполнительный

директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.



СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Страховое общество «ВСК» ИНН 770706574, ОГРН 10277000785062			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕШЬЕВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные 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:		одновременно 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, упомянутым 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 общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Остроумная, д.4,
 Центральное отделение
 г. Москва, ул. Б. Адропольская, д.17

От имени Страховщика:
 В.В. Карачев /



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

Итого: 30000000 руб. 00 коп.

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 11 листов

Ген. Директор Слущкий Д.Е.

