РУСЬ

Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 51-О/2016

от 17 августа 2016 года

справедливой стоимости права собственности на единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., распложенных по адресу: Самарская область, Ставропольский район, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 15 августа 2016 года

Заказчик: **ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»**

Исполнитель: **ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

Москва, 2016 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. 8(905)500-99-71,
e-mail: **fom@cfc-rus.com**

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-же Савиной Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 21-Р2/Я-16 от 22.07.2016 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., расположенных по адресу: Самарская область, Ставропольский район, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское».

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 15 августа 2016 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор Фомичев Г.А.

17.08.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ 5
1.2. ЗАКАЗЧИК 5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 6
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 6
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 6
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ 6
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 6
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ 7
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 7
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ 8
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ 10
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 10
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
3.1. ОПИСАНИЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ 17
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ 20
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 21
5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 21
5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 26
5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 29
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 29
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 29
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 34
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 35
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ 35
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 36
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ 36
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА 36
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ 36
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 37
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 37
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ 37
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА 37
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ 37
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 38
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ 38
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 40
11. ПРИЛОЖЕНИЯ 41
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 41
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ 42

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: **Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»**
Адрес объекта	Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом “Рентный 2” зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права 63-АД 154771 от 02 ноября 2009 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	653 124 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей.
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 15 августа 2016 года, округленно составляет:

653 124 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 17 августа 2016 года

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 21-Р2/Я-16 от 22.07.2016 к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 7 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на:
единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: **Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»**.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

15 августа 2016 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

15 августа 2016 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 51-О/2016 от 17 августа 2016 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой

стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права 63-АД 154771 от 02 ноября 2009 года.

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За

достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, 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 об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (земельным участкам). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки;
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже земельных участков.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на: единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков,

	общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: **Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»**
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	15 августа 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права 63-АД 154771 от 02 ноября 2009 года.

[1] См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2015 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В июле 2016 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения

показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в июле 2016 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США

Положительное сальдо торгового баланса в июле 2016 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента.

В июле 2016 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2016 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях.

Недвижимость России в начале 2016 года

На фоне экономической и политической ситуации в стране рынок недвижимости в 2016 году остро реагирует на кризисные явления. Сегменты рынка в первом полугодии 2016 года показывали различную динамику: спрос на коммерческую и загородную недвижимость продолжал резко падать, а спрос на жилье хотя и падал но не так значительно.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России во второй половине 2016 года кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующие полгода текущего года для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития имеют отрицательные значения, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в прошлом 2015 году даже отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если во второй половине 2016 года будет и дальше реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это может очень серьезно отразится и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки значительны, для того чтобы рос спрос на ипотеку со стороны населения. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства принимают решения приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2016 года стало снижение объема инвестиций и строительства.

С начала 2016 года стоимость недвижимости в Москве в долларовом эквиваленте снизилась на, что отражает ситуацию во всех регионах России, где наблюдается устойчивое снижение спроса. Это объясняется исчерпанием собственных ресурсов и недоступностью заемных средств.

Эксперты АИЖК отмечают, что если рецессия на рынке в 2016 году затянется, то рост рынка ипотечного кредитования приостановится, а в дальнейшем может стать отрицательным. При этом около 60% сделок на рынке недвижимости происходит с участием кредитных средств.

На данном этапе массовым спросом пользуются новостройки эконом и комфорт класса, а также однокомнатные квартиры и студии, что объясняется доступностью данного сегмента недвижимости для населения.

Однако девелоперам придется поднимать цены на объекты, чтобы покрыть расходы на дорогие кредиты. Поэтому неизвестно смогут ли потенциальные покупатели приобрести недвижимость по новой цене.

Некоторые финансовые аналитики считают, что кризис 2008-2009 годов не идет ни в какое сравнение с кризисом, который мы видим в 2016 году. Прошлый кризис был спровоцирован глобальными факторами, а сейчас ситуация диаметрально противоположная.

Большинство ведущих стран мира восстанавливают экономику, а Россию ждет серьезный экономический спад, спровоцированный не только санкционной политикой Запада и замедлением экономики Китая, но и структурными внутренними проблемами, которые не решались на протяжении многих лет.

Анализ крупнейших компаний показывает, что на первичном рынке в ближайшие годы ежегодный прирост рублевых цен составит 6%-10%. На вторичном рынке, наоборот, во второй половине 2016 года ожидается отток покупателей, поэтому цены могут упасть на 10%-15%.

Некоторые экономисты отмечают, что европейский и американский рынок недвижимости просел еще несколько лет назад и изменения на российском рынке вторичной недвижимости носят закономерный характер.

Однако обзор рынка показывает, что санкции и внутренние проблемы в стране могут привести к дестабилизации столичного рынка недвижимости. Строительство в Москве во многом зависит от западных инвесторов, которые финансируют проекты и могут приостанавливают сотрудничество из-за сложившейся политической ситуации. В данный момент спад этот уже заметен, а в дальнейшем он может проявиться очень ярко.

Рынок коммерческой недвижимости ожидает дальнейшее снижение спроса и во многом здесь играет роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

Во первом квартале 2016 года в офисном сегменте доля свободных помещений увеличилась до 17%, а на рынке складов, который отличается структурным дефицитом площадей, – до 5,2%. Самые стабильные показатели на рынке торговой недвижимости, где вакансия выросла с 2,6% до 3,1%.

Поток негативной статистики индикаторов рынка недвижимости, вероятнее всего, будет продолжаться до конца 2016 года. Однако 1-2 сильных положительных сигнала от геополитической ситуации способны сформировать тренды на сокращение вакансии и стабилизацию рынка. В худшем сценарии возможности арендаторов добиться среднесрочных низких арендных ставок не ограничатся первой половиной 2016 года, а будут развиваться вслед за теоретически возможным падением ВВП в 2016 году.

Большинство экспертов сходится во мнении, что рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ждет стагнация. Особенно это касается малонаселенных регионов. Приоритетным направлением в сегменте станет аренда площадей, которая будет пользоваться стабильным спросом.

Цены на офисную недвижимость в большинстве регионов страны будут снижаться, а складская недвижимость пользуется стабильным спросом, особенно в крупных городах, таких как Санкт-Петербург и Москва.

Некоторые специалисты считают, что данное направление начнет развиваться и в Центральном регионе России, в частности в Екатеринбурге и Казани. Однако появления крупномасштабных проектов в ближайшее время ожидать не следует, гостиничная

недвижимость будет строиться в рамках развлекательно-гостиничных или торгово-гостиничных комплексов.

В целом спрос на недвижимость во второй половине 2016 года будет уменьшаться, что объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля. Однако население в любом случае предпочитает вкладывать средства в недвижимость, а не в банковские депозиты, поэтому спрос на новостройки эконом-класса будет оставаться стабильным при любом кризисе.

В непростых экономических условиях сделки по купле-продаже земельных участков совершаются как минимум при трех обстоятельствах: очень привлекательная цена, очень хороший и небольшой по площади участок, у продавца есть решение вопроса с подключением к инженерным коммуникациям. А что произошло с рынком земли Самарской области за истекшие полтора года в целом? Может ли сегодня покупатель выторговать у собственника участка любую цену?

По российскому законодательству земля подразделяется на несколько категорий. Если максимально упростить это деление, то основная масса земли – это земли сельскохозяйственной категории. По данным управления Росстата по Самарской области, земельный фонд области составляет 5356,7 тыс. га, на долю сельхозугодий приходится 76,6%. Часть из них приватизирована, она продается на определенных условиях, и государство предпринимает максимум усилий, чтобы вернуть их под свое крыло. Те наследники колхозного имущества (земельных паев), которые с 1992 года не используют ее, не оформили право собственности, не определили границы, не поставили на кадастровый учет, не включили в рыночный оборот, ее теряют. Большинство сельских жителей пассивны, поэтому их «советские» паи постепенно переходят под управление правительства Самарской области. Похоже, что процесс необратим и только все сильнее набирает ход. Государство также оставило за собой контроль за землями лесного фонда (это 10,7% от всей земли области) и за особо охраняемыми территориями (включая водный фонд, около 5%).

Другие категории земель – земли поселений, земли промышленности и т.д. – продаются без каких-либо условий. Однако большая часть их опять-таки в руках государства и под контролем федеральных, областных или муниципальных властей.

Получается, что главная отличительная особенность рынка земли от уже сформировавшегося рынка жилой или коммерческой недвижимости в том, что только около 5% от общего земельного фонда земли Самарской области участвует в рыночном обороте и могут быть объектом цивилизованной купли-продажи на вторичном рынке недвижимости. При данном анализе в основном рассматривается лишь статистика по участкам под индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство и земли под садоводство.

Количество земель в Самарской области, предложенных к свободной продаже, за последние годы возросло практически вдвое. По мнению аналитиков, рост объема предложений обусловлен несколькими причинами. Во-первых, известной экономической ситуацией – те, кто вложился в землю с инвестиционными целями, сейчас стараются избавиться от нее. Отсюда наблюдается появление на свободном рынке достаточно большого количества высоколиквидных земельных участков. Во-вторых, недостаточно высокой деловой активностью бизнес-структур и покупательной способностью населения, что привело к увеличению сроков экспозиции земельных участков.

Наибольшее количество участков предлагается в экономически привлекательных районах, тяготеющих к областному центру, – Волжском, Красноярском, Кинельском. На долю районов со средней инвестиционной привлекательностью (Безенчукский, Богатовский, Борский, Исаклинский, Кинель-Черкасский, Красноармейский,

Нефтегорский, Похвистевский, Ставропольский, Сызранский) приходится лишь 12,3% предложений. Предложения в остальных районах единичны и локализованы, рынок оборота земли неразвит – земля там почти ничего не стоит. В сущности, стоимость земельных участков в районах-аутсайдерах (не вошедших в сегодняшний обзор) минимальна, находится на дне. Их цена – это фактически стоимость подведения к ним инженерных коммуникаций с небольшой поправкой на ее кадастровую стоимость.

Площади реализованных участков варьируются от 6 до 15 соток, и этот показатель актуален для всех районов Самарской области.

Стоимость различных участков, расположенных поблизости, может отличаться в разы. Здесь играют роль назначение земельных участков, наличие коммуникаций, качество и наличие подъездных путей, расположение самих участков и инфраструктура района.

Так, участок в 20 соток с назначением «огород» или «ведение сельскохозяйственной деятельности» может стоить в 10 раз меньше, чем 5 соток, но с назначением «для строительства и обслуживания дома». Первый имеет ограничения - на нем нельзя строить капитальное сооружение (только сарай без фундамента), а на втором участке можно построить коттедж.

Наличие на участке (или в непосредственной близости от него) электричества, воды, газа и канализации увеличивает стоимость участка на 60-300% в сравнении с участком, где этого нет. Кроме того, на стоимость участка земли влияет наличие подъездных путей, инфраструктура района, где расположен участок. Стоимость земельных участков в самом областном центре серьезно разнится - от 920 тысяч рублей за сотку на просеках до 90 тысяч в Зубчаниновке. В ближайших к городу коттеджных поселках просят от 60 до 80 тысяч рублей за сотку (с подведенными коммуникациями), средняя площадь участков - от 7 до 18 соток.

Так, в поселке «Сосновый», расположенном в 27 километрах от Самары и в пяти минутах езды от Красного Яра, сотка стоит 80 тысяч рублей. В поселке «Завидово» (пять минут езды от автостанции «Аврора») цена за сотку колеблется от 35 до 60 тысяч рублей. В более дальних районах цена земли заметно ниже. Так, в поселке «Ясный Сокол» на берегу реки в Красноярском районе составляет от 19 тысяч рублей. В самых дальних районах области, соответственно, и наиболее низкие цены. Так, в Похвистневском районе можно приобрести участки по 15-25 тысяч за сотку, как и в

Нефтегорском районе. А вот в Сызранском районе за удачное расположение, экологию, близость воды придется отдать от 40 тысяч рублей за сотку и выше, как и в Кинель-Черкасском районе.

Как известно, изменение категории земельного участка, например, с сельскохозяйственного назначения под индивидуальное жилищное строительство (или под садоводство) поднимает его рыночную цену в разы (под организацию полей для гольфа, а прилегающей территории под застройку жильем - в десятки раз).

Таким образом, если оптовый рынок земли в Самарской области еще только оттаивает и оживает, то подешевевшие маленькие участки, наоборот, пользуются спросом у граждан, которые до финансово-экономического кризиса не могли себе позволить такую покупку.

В качестве успешного примера инвестиций можно привести ситуацию с землями в районе Тольятти. Второму по величине городу области оказывается серьезная государственная поддержка в виде создания в Ставропольском районе особой экономической зоны, в связи с чем стоимость земли здесь пошла на увеличение.

В число инвестиционно-выгодных районов области входят земли поселка Черноречье Волжского района, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения и разрешенные для сельхозпроизводства. Речь идет об участке общей площадью 51 га, прилегающем к транспортной магистрали. Через этот участок проходит линия электропередачи, после завершения строительства мостового перехода «Кировский» расстояние до Самары сократится до 7-8 километров. Поэтому этот район на территории Самарской области находится в зоне особого внимания инвесторов и потенциальных покупателей.

За последние годы российский земельный рынок претерпел значительные изменения. Существенным ресурсом для него являются загородные земли, процесс освоения которых очень интенсивен и в нашей области.

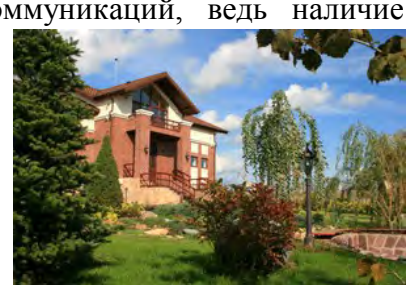
В настоящее время свободной земли в городском округе Тольятти практически не осталось: лучшие земли с лесными участками или вблизи водоемов уже проданы, а те, что находятся в частных владениях юридических лиц, поступают на рынок по явно завышенным ценам. И понятно, что купить хороший участок в черте города достаточно сложно, в том числе и в финансовом плане.

Зато активно развивается земельный рынок в пригороде Тольятти — Ягодное, Выселки, Федоровка, Санчелеево. И, несмотря на кризис, спрос на земельные участки по-прежнему высок.

Повышенная активность покупателей объясняется в первую очередь стабильной доходностью от вложений в землю. Загородные земельные активы всегда были, есть и будут высоколиквидными и надежными инвестициями. Еще полтора века назад Марк Твен гениально предвидел: «Покупайте землю — это единственный товар, который больше не производят».

Сегодня стоимость одной сотки в Самарской области в черте 20-30 километровой зоны от города Тольятти значительно дешевле, чем в городе, но несложно представить, что через год-два загородные наделы существенно возрастут в цене. В пользу этого говорит много факторов, в том числе и тот, что с каждым годом увеличивается количество желающих иметь свой дом с участком и цветущим садом. И пока еще есть возможность купить недорого по-настоящему красивый участок земли, недалеко от водоемов, леса или садов и, что немаловажно, от города Тольятти, нужно торопиться.

Наиболее высокими темпами растет сегодня стоимость земельных участков под индивидуальное строительство с перспективой централизованного (совместно с соседями или в рамках жилищных кооперативов) подведения коммуникаций, ведь наличие коммуникаций на участке увеличивает стоимость земли вне пропорций от затраченных на это средств. Перспективные направления в Самарской области рядом с Тольятти сегодня — это Ягодное, Приморский, Подстепки, Федоровка. Они обладают хорошей пропускной способностью трасс, всевозможными коммуникациями, уникальными природными ресурсами.



Как же из массы предложений выбрать оптимальный вариант, который будет соответствовать экономическим возможностям потребителя на данный момент и в то же время станет надежной и ликвидной инвестицией? Наверное, это основной вопрос, который в новых экономических условиях волнует жителей города Тольятти и Самарской области. Мировая практика показывает, что земельные инвестиции являются актуальной темой в любой период экономического развития государства. Ежегодный рост цен на земельные участки колеблется от 20 до 30%. И это только при прямых вложениях, без посредников, что в сравнении с банковскими программами дает очень интересные цифры. Правда, рассчитывать на быстрый рост доходности не приходится, данное вложение долгосрочно, если, конечно, говорить о скупке земельных участков под организацию коттеджного поселка с инфраструктурой в пригороде Тольятти.

Сегодня с учетом сложившейся экономической ситуации можно приобрести участок по ценам прошлого года или в некоторых случаях дороже на 10-15%.

Не стоит думать, что выгодно инвестировать средства в земельные активы может только обладатель крупного денежного состояния. Это доступно многим.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание Самарской области

Самарская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа.

Административный центр — город Самара.

Граничит с Саратовской, Ульяновской, Оренбургской областями, Республикой Татарстан.

Из-за близости границы с Казахстаном часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Образована 14 мая 1928 года как Средневолжская область. В 1929 году переименована в Средневолжский край, в 1935 году — в Куйбышевский край. В период с 1936 года по 1990 год называлась Куйбышевской областью.

Самарская область — пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км², что составляет 0,31 % территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток — на 315 км.

Область с населением 3170,2 тыс. человек (на 1 мая 2010ода) занимает по этому показателю 2-е место в Поволжье и 12-е в России. По плотности населения (59,7 чел. км²)

это 10-й регион в России (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), а по уровню урбанизации (удельный вес городского населения — 80,3 %) — 11-е место (без учёта автономных округов). По этим двум показателям область лидирует в Поволжье.

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

В области имеются топливные ресурсы: нефть, природный газ, горючие сланцы; разнообразное минерально-строительное сырье, а также гидроресурсы

Самые богатые месторождения нефти: Мухановское, Дмитриевское и Кулешовское. Глубина их залегания до 3 000 м.

Промышленность представлена около 400 крупными и средними предприятиями и более 4 тысячами малыми. Наибольшее развитие получили машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Машиностроение представлено почти полным набором основных отраслей, среди которых ведущая роль принадлежит автомобильной промышленности. На долю легковых автомобилей, производимых на ОАО «АВТОВАЗ» в Тольятти приходится более 70 % от всего выпуска автомобилей страны. Удельный вес производства основных нефтепродуктов, таких как бензин автомобильный, дизельное топливо, мазут топочный, составляет 10-12 %.

В Самарской области близ города Тольятти расположен крупнейший в мире аммиачный завод «ТольяттиАзот». В области начинается крупнейший в мире аммиакопровод «Тольятти—Одесса».

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

Таблица 3.1.1. Крупные населенные пункты Самарской области

Населённые пункты с количеством жителей свыше 10 тысяч			
Самара	1139,0	Октябрьск	26,8
Тольятти	725,3	Безенчук	23,1
Сызрань	182,0	Нефтегорск	18,9
Новокуйбышевск	111,5	Кинель-Черкассы	18,5 (2003)
Чапаевск	73,0	Суходол	14,1
Жигулёвск	56,5	Рощинский	14,0
Отрадный	48,5	Алексеевка	10,1
Кинель	32,0	Большая Глушица	10,1 (2003)
Похвистнево	31.3		

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: **Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское»**.

Территориальный пояс– 1.

Климатический район– II.

Таблица 3.2.1. Описание земельного участка

Наименование показателя	Показатель
Местоположение	Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное
Кадастровый номер	63:32:1604003:0028
Площадь земельного участка, кв. м.	2 589 797кв.м. (не застроенный)
Целевое назначение земельного участка	Для жилищного строительства
Наличие инфраструктуры	По границе имеется вода, электричество
Подъезд	Хороший

Земельный участок примыкает к с. Ягодное Ставропольского района.

В 100 м от участка проходит газовая магистраль, электричество.

Оцениваемый объект соответствует указанным нормативам и не противоречит разрешённому виду использования.

Оцениваемый земельный участок находится в территориальной зоне инженерно-транспортной инфраструктуры.

Выводы визуального осмотра: форма участка – четырехугольник; рельеф ровный; риск затопления отсутствует; несущая способность грунтов удовлетворяет требованиям строительства.

Расстояние до г. Тольятти– 15 км.

Ягодинская дорога: количество полос на выезде из Тольятти – 2, пропускная способность – не высокая.

Основные места заторов: заторов нет.

Положительные характеристики участка - выгодное расположение относительно транспортных магистралей.

Основные выводы:

- Объект имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.
- Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднерайонной.
- Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения малоэтажной застройки.
- Местонахождение объекта оценки привлекательно для строительства малоэтажного строительства

План земельного участка в виде спутниковой фотографии в этом разделе выше.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность,* рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
2. *Физическая возможность,* рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*, рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. *Максимальная эффективность,* рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

1) Для незастроенного земельного участка
2) Земельного участка с имеющимися улучшениями.

На первом этапе оценщик рассматривает варианты наилучшего использования при определении справедливой стоимости для незастроенного земельного участка.

На втором этапе оценщик рассматривает возможные варианты использования земельного участка вместе с имеющимися улучшениями. Для этого выбираются легитимные варианты использования имеющегося земельного участка.

Проанализировав все данные об оцениваемом объекте, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является

его предполагаемое целевое назначение на дату оценки, то есть использование земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В данном случае оптимальное использование объекта оценки выявлено путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем критериям, то есть вышеупомянутое НЭИ может:

- быть физически возможным, при разработке соответствующего плана застройки, учитывающего ограничения объекта оценки;
- быть законодательно допустимым, поскольку правовых ограничений предполагаемого использования не выявлено;
- быть финансово состоятельным, поскольку предполагаемое использование в соответствии со стратегическими планами потенциальных владельцев должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, поскольку предполагаемое использование может иметь наибольшую продуктивность среди других вариантов использования.

В рамках данной работы, оценщик, вынужден отказаться от рассмотрения различных вариантов использования земельного участка в силу юридической правомочности. Законодательно допустимым использованием данного земельного участка является индивидуальное жилищное строительство.

Таким образом, в рамках данной работы будет рассматриваться вариант использования оцениваемого земельного участка - для индивидуального жилищного строительства.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1. Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом, до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок

Метод распределения

Если продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения, следует обращаться к косвенным и менее надежным способам, в частности к методу распределения, для успешного применения которого необходимы тщательный анализ исходной информации и определенный опыт оценщика.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости *разделяется на две части* – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Если в районе нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.[2]

Доля земли в стоимости объекта	=	Стоимость земли / Стоимость объекта	=	Стоимость земли / Стоимость земли + Стоимость зданий

Соответственно, из данного соотношения можно вывести следующую формулу расчета стоимости земельного участка.

$$V_L = L * V_{real\ estate} = (1 - B) * V_{real\ estate},$$ где:

L – доля земельного участка в стоимости всего объекта недвижимости;

B – доля здания в стоимости всего объекта недвижимости;

$V_{real\ estate}$ – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Для применения метода распределения необходимо выполнение ряда условий:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.[3]

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

[2] Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 251.

[3] Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.[4]

Однако, изложенный метод, который кажется чрезвычайно простым для практического применения, наталкивается на серьезные затруднения, связанные с проблемой установления наиболее вероятной доли. Дело в том, что реальные данные по сделкам с землей практически отсутствуют поэтому рассчитать непосредственно требуемые для расчетов параметры рынка не представляется возможным. Возникает заколдованный круг: с одной стороны, чтобы определить рыночную стоимость земли, нужно знать наиболее вероятную долю земли в справедливой стоимости недвижимости, с другой стороны, чтобы определить упомянутую долю, требуется знать рыночную стоимость земельного участка. Таким образом, подобный путь определения стоимости участка земли на практике может быть реализован с большими трудностями, поскольку для прямого расчета значения упомянутой доли требуется значение справедливой стоимости земельных участков и стоимости единых объектов недвижимости, находящихся на них.

Выход из этого круга может быть найден, если значение этой доли проявляет устойчивость на более широком множестве различающихся земель и объектов недвижимости, чем рассматриваемые оценочные зоны (территория, в пределах которой стоимость подобных объектов недвижимости можно считать одинаковой в пределах неопределенности, присущей цене недвижимости, расположенной на участке). В этом случае обучающая выборка формируется на основе статистических данных по известным сделкам с объектами, которые могут находиться в другом месте, и расчет значений наиболее вероятной доли может быть осуществлен в рамках более широких исследований, включающих различные географические ареалы.[5]

Метод выделения

Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между справедливой стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Методическими рекомендациями предусмотрены *два условия применения метода выделения:*

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

[4] Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.
[5] Лейфер Л.А., Кашникова З.А., Кузьмин А.В., Лейфер И.Л. Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. – Вопросы оценки, 2003 г., № 2, с. 53.

$$V_L = V_{real\ estate} - V_B,$$ где:

V_B –стоимость воспроизводства (замещения) здания;

$V_{real\ estate}$ – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать ***прибыль инвестора*** - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении

стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Недостатки метода выделения:

- он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;
- в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

5.2. Доходный подход

Доходный подход к оценке земли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты в данной работе необходимо использовать следующую формулу:

У=(Рар.ст. -Нар.ст)/КК, где:

Рар.ст. - справедливая арендная ставка;

Нар.ст. - нормативная арендная ставка, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;

КК - коэффициент капитализации.

Полученное значение стоимости земельного участка не отражает рыночную стоимость оцениваемого земельного участка. Это объясняется тем, что рассмотренная модель не работает и не может применятся для оценки застроенных земельных участков, предоставленных для обслуживания имеющихся на нем улучшений, т.к. не один здравомыслящий человек не будет вовлекать в арендные отношения земельный участок под имеющимся на нем улучшением.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки

может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного
использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Справедливая стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Сравнительный подход

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектами недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены

сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

Выбор метода в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж - применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Анализ рынка, осуществленный с целью выделить сопоставимые объекты-аналоги, отвечающие критериям отбора, позволил выявить объекты – аналоги земельных участков сопоставимых с оцениваемым объектом. Таким образом, для сравнения было выбрано 3 аналога.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнительного анализа продаж основан на сравнении объекта оценки с объектами аналогами. Ценообразующие характеристики объектов аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам объекта оценки, путем внесения поправок в элементы сравнения.

При отборе аналогов оценщиком был проанализирован рынок продаж, а также рынок предложений о продаже незастроенных земельных участков, категории земли населенных пунктов. При этом особое внимание уделялось не только целевому использованию аналогов, но и также, размерам участков и прочим параметрам, значительно влияющим на стоимость.

На этапе сбора исходной информации были выявлены следующие данные о ценах предложения земельных участков (см. Таблицу 6.1.1.).

Таблица 6.1.1. Таблица характеристик аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.		9 933 200	70 000 000	30 000 000	6 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.		199	233	857	125
Общая площадь, кв. м.	2 589 797	50 000	300 000	35 000	52 000
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Винновка	Самарская область, Ставропольский р-н, с.Жигули	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Хрящевка
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	-	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru

Далее в цены аналогов вносились поправки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Земельные участки, являющиеся объектом оценки, расположены в с. Ягодном Ставропольского района Самарской области. Все подобранные для расчетов в рамках

сравнительного подхода аналоги, также расположены в с. Ягодном Ставропольского района Самарской области.

Перечислим использованные при расчетах поправки (корректировки), применявшиеся к ценам подобранных аналогов:

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости.

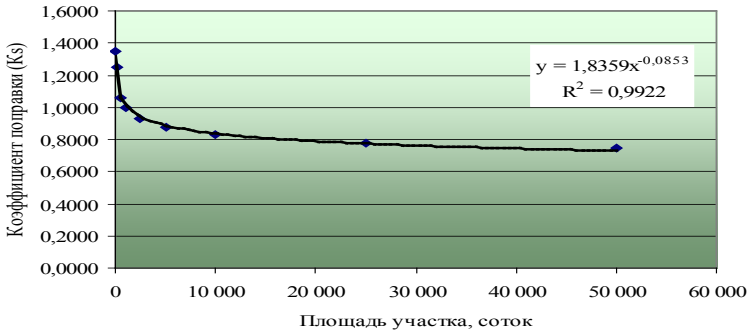
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены под промышленными объектами от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). По мнению оценщика, к земельным участкам сельскохозяйственного назначения возможно применение вышеуказанной статьи, так как на них располагаются объекты недвижимости для сельхозпроизводства.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1{,}8359 \times S^{-0{,}0853}$$, где:

Ks – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$

, где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

2. Поправка на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести минимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,96 к цене всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривал предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи взята с коэффициентом 1 относительно всех аналогов.

4. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и поправка для всех аналогов, относительно объекта оценки, применена с коэффициентом 1.

5. Поправка на категорию земель

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. Ввиду того, что объект оценки и его аналоги относятся к категории земель

населенных пунктов, то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

6. Поправка на местоположение

Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок (в данном Отчете – цен предложения) в том же секторе рынка. Поправка является процентной и вводится в цену единицы сравнения, т.е. в цену стоимости 1 кв. м. площади. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в с. Ягодном Ставропольского района Самарской области, следовательно, корректировка на местоположение взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов,.

7. Поправка на наличие коммуникаций

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций на участке. Стоимость участка выше, если на участке есть коммуникации. Корректировка взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов

В Таблице 6.1.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.1.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	9 933 200	70 000 000	30 000 000	6 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	199	233	857	125
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	2 589 797	50 000	300 000	35 000	52 000
Поправка на площадь	**-**	***0,71***	***0,88***	***0,69***	***0,63***
Цена с учетом корректировки	-	*142*	*205*	*594*	*79*
Поправка на торг	**-**	***0,96***	***0,96***	***0,96***	***0,96***
Цена с учетом корректировки	-	*136*	*197*	*570*	*76*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*136*	*197*	*570*	*76*
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*136*	*197*	*570*	*76*
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*136*	*197*	*570*	*76*

Местоположение	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Винновка	Самарская область, Ставропольский р-н, с.Жигули	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Хрящевка
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*136*	*197*	*570*	*76*
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Рядом	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	**-**	***1,00***	***1,15***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*136*	*227*	*570*	*76*
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	**-**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**
Рыночная стоимость 1 кв. м. в рамках сравнительного подхода, руб.	***252***				
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***653 123 863***				

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно:

653 124 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей.

6.2. Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, доходный подход к оценке не использовался.

6.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Справедливая стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

Ввиду того, что на оцениваемом объекте отсутствуют улучшения земельного участка оценщиками принято решение отказаться от затратного подхода при оценке объекта оценки.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе Отчета оценщик свел результаты расчетов справедливой стоимости земельных участков, полученные в рамках сравнительного и других подходов с целью определения достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Сравнительный подход. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная справедливая информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

653 124 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициентов капитализации, рассчитанных

на основе справедливой информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Затратный подход. Оценщик не использовал затратный подход, т.к. отсутствуют методы по определению стоимости земельных участков в рамках затратного подхода.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Так как при расчете справедливой стоимости объекта оценки использовался только один подход (сравнительный), ему присваивается **вес 1**.

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности на единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское», по состоянию на 17 августа 2016 года, составляет округленно:

653 124 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на единое землепользование, состоящее из 28 земельных участков, общей площадью 2 589 797 кв. м., кадастровый номер – 63:32:1604003:0028, назначение – земли населенных пунктов, адрес объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, село Ягодное, земли собственности ОАО «Ягодинское», по состоянию на 17 августа 2016 года, составляет округленно:

653 124 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей.

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом

Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Смирнова А.А.

17.08.2016 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
8.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015;
    Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация объекта оценки

11.2. Сопроводительные документы

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

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

Кадастровый (или условный) номер

63:32:1604003:0028

Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

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

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

Государственный регистратор В.Н. Васильев

63-АД 154771

купить землю в ягодное ста | 42 объявления - Продажа уч | Продам участок село Яго
samara.cian.ru Продам участок село Ягодное Ставропольский р...
Работа Yandex была завершена некорр... Восстановить вкладки

Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир 0 Вход

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

участок 5.0 га

Продать быстрее

Платное сегодня, 04:01

Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное

Показать на карте

9 933 200 руб.

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	5.0 га

земельные участки в с. Ягодное, общая площадь 496 668кв.м.

Империал-Дом

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

Яндекс.Директ

УЧАСТОК 1 ГА 50 000 РУБЛЕЙ!

Участок для дачи за 50 тыс. руб.

Целый гектар земли за символические 50 тыс. руб.! Нереально дешево!

О проекте Зачем 1 Га Выбрать участок на карте

1za50.ru Адрес и телефон Москва

Создание безопасного подключения...

Рабочий стол RU 15:03 15.08.2016

купить землю в ягодное ста | 42 объявления - Продажа уч | Купить участок село Вин
samara.cian.ru Купить участок село Винновка - база ЦИАН, объ...
Работа Yandex была завершена некорр... Восстановить вкладки
Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

☆ участок 30.0 га

Просмотров: всего 38, за сегодня 0 ₽ Платное 3 Авг, 12:25

Самарская область, Ставропольский район, с. Винновка

Показать на карте

70 000 000 руб.

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	30.0 га

Земля под туристско-рекреационный кластер "Жигулевский ковчег- Белогорье" на Самарской Луке. Земли поселений.Возможно под застройку.

Представитель: ID211681

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

ЖК «Британия»

214 ФЗ, Эко-район Краснодара, трехэтажные дома из кирпича, бесплатные парковки, игровые площадки, собственная инфраструктура. Цены от 32 000 р./м2, сдача уже в 2016 году.

Соединение...
Рабочий стол RU 15:03 15.08.2016

купить землю в ягодное ста | Купить земельный участок – | Продам участок село Ж | Продаю участок Полевая ул
samara.cian.ru Продам участок село Жигули - база ЦИАН, объя...
Работа Yandex была завершена некорр... Восстановить вкладки
Изменить условия | Подписаться на похожие

участок 3.5 га

Продать быстрее

Платное вчера, 15:00

Самарская область, Ставропольский район, с. Жигули

Показать на карте

30 000 000 руб.

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	3.5 га
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

База отдыха на берегу Волги в великолепном месте. 3,5 Га. В собственности. Рядом с селом Жигули. Пирс для лодок типа Омик. Есть домики для отдыха, действующая скважина, центральное электричество.Потрясающее место в Самарской луке!!! Расположение землевладение в Ставропольском районе Самарской области на территории Национального парка Самарская Лука . Берег реки Уса. 70 км до аэропорта Курумоч города Самары, 80 км до узловой железнодорожной станции Сызрань, 7 км до федеральной трассы М5 Москва-Челябинск , 47 км до г. Тольятти. 15 км по воде до порта города Тольятти. Асфальтированная дорога до территории, бетонированная дорога проходит через всю ее территорию до самого берега. Собственная береговая линия протяженностью 200 метров (бухта, защищенная от ветра скалистой возвышенностью) по реке Уса, которая через 2 км впадает в Волгу. Имеется собственный причал для швартовки среднетоннажного речного транспорта и яхт. Мощные береговые укрепления, предотвращающие размыв берега, выполнены из бетона по специальному проекту, разработанному одним из гидростроительных НИИ СССР и хорошо вписаны в ландшафт. Собственный пляж протянулся по всей длине береговой линии РельефСклон горы, спуск к воде террасами. Растительность Смешанный лес, реликтовые сосны. Заложены фундаменты под коттеджное строительство.

Нет фото

Представитель: ID7312721

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Рабочий стол RU 15:03 15.08.2016

купить землю в ягодное ста | 42 объявления - Продажа уч | Купить участок с. Хряще
samara.cian.ru Купить участок с. Хрящевка - база ЦИАН, объяв...
Работа Yandex была завершена некорр... Восстановить вкладки
Установите мобильное приложение ЦИАН ПОДРОБНЕЕ
Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир 0 Вход
ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

участок 5.2 га

Продать быстрее

Платное сегодня, 07:01

Самарская область, Ставропольский район, с. Хрящевка, Раздолье-1 садовое товарищество

Показать на карте

6 500 000 руб.

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	5.2 га

Описание места. Массив находится в экологически чистом месте, на границе Самарской и Ульяновской областей. С одной стороны примыкает к лесу, преимущественно дубрава. Лес защищает массив от ветров со стороны Волги, берег которой находится в 500 метрах от крайнего участка. А с противоположной пшеничные поля. Очень чистое место, само направление давно пользуется популярностью у жителей г.Тольятти, так как по хрящёвскому направлению достаточно много деревень и дачных массивов: Боровка, Выселки, Луначарский, Белозёрки, Хрящёвка. Село Хрящёвка Ставропольского района Самарской области является востребованным для покупателей загородного жилья на протяжении многих лет и в связи с этим имеет хорошо развитую инфраструктуру с детскими садами, школой, больницей, супермаркетом Фабрика Качества, а предлагаемый к вниманию посёлок находится всего в 12 км от него. Транспортная доступность. Массив находится в 40 километрах от города Тольятти по Хрящёвскому шоссе. Дорога, в целом, имеет качественное асфальтовое покрытие. Характеристика земельных участков. Участки имеют площадь по 10 и 13 соток. Массив ровный, без перепадов высот, прямоугольной формы. На каждый участок имеется отдельное свидетельство. Участки находятся в границах села Чувашский Сускан. Категория земель земли населённых пунктов, разрешённое использование индивидуальное жилое строительство. Участки имеют адреса по улицам Чехова и Ульянова.Номер в базе: 729671.

Ищете объект за городом?
Оставьте е-мейл и получите рекомендуемых объекты письмом
E-mail Отправить
Этажи
Рабочий стол RU 15:03 15.08.2016

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23»« декабря »«2008» **за основным государственным регистрационным номером**
(число) (месяц (прописью) (год)

5	0	8	7	7	4	6	6	6	2	7	0	2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый
инспектор Межрайонной ИФНС России № 46
по г. Москве Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11
тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008290105 от «01» августа 2016г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»**	
Юридический адрес:	Москва, Фурманный переулок, д. 9/12	
ОГРН: 5087746662702		**ИНН:** 7701814650
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица).		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: ***(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)***	**5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей.**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,14%**	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	**7 000,00 (Семь тысяч) рублей**	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**	
По страхованию финансовых рисков	**500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.**	
По одному страховому случаю:	**Не устанавливается**	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):		**Не устанавливается.**
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	**Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь**	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» августа 2016г. до «31» июля 2017г.**	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно	не позднее «10» августа 2016г.
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.
9.2. Случай признается страховым, если:
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.
Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.
9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтверждён решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством

Российской Федерации.
Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.
9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.
9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;
9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.
9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).
9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.
9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).
Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.
Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.
Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.
Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.
Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.
9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.
В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.
Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.
Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователь	**Представитель ООО «Зетта Страхование»:**
_____/Г.А. Фомичев/	/С /В. Гладких/ М.П.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 984090

Настоящий диплом выдан Маймаковой Александре Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „05" апреля 2007 г. по „23" ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „23" ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой Александры Александровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2007

МПФ Гознак. 1996.

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

Дата и место рождения - 20.04.1983, гор. Юбилейный Московской обл.

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Членский билет	Номер 01Т-09514
Степень членства	Действительный член РОО
Номер в Реестре РОО	Номер 005340 от 24.05.2013 Дата регистрации в реестре: 17.01.2009
Региональное РО	Московское региональное отделение
Членство в Экспертном Совете РОО	
Применение дисциплинарных взысканий	Посмотреть
Организация (место работы)	**Основное место работы** Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь" Должность: Оценщик **Контакты организации:** Телефон организации: (495) 788-14-40 Подробнее
Стаж	Общий: 14, оценочный: 7
Страхование деятельности	**Страховая организация** Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Лицензия №С 2239 77 от 13.12.2006г. Номер договора о страховании: 005340

Рабочий стол RU 14:10 24.05.2016

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets

RICS the mark of property professionalism worldwide

Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королёв

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013973 *

П О Л И С № 0991R/776/70006/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **0991R/776/70006/6** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

Адрес регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

Объект страхования: *имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: ***3 000 000 (Три миллиона) рублей*** *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай*: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.*

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

_____ Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.
На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.
Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.
г. Москва

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна

_____ Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
55 (Пятьдесят пять) листов

«17» августа 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» _____ **Г.А. Фомичев**