

ОТЧЕТ №27/07/18А

Об оценке справедливой стоимости права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. №140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233

Заказчик:

ООО УК "Надежное управление" Д.У.
Рентным ЗПИФ "Рентный 2"

Исполнитель:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата проведения оценки:

23 июля 2018 года

Основание проведения оценки:

Договор № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке:

23 июля 2018 года

Москва-2018

23 июля 2018 года

Заключение о стоимости

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита» на основании договора № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложения № 13-Р2-115-18 от 09.07.2018 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произвел оценку справедливой стоимости права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233.

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Осмотр объекта оценки не проводился, все выводы о состоянии были приняты со слов Заказчика и на основании представленных фотоснимков. Доступ к объекту оценки не был организован Заказчиком.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233., по состоянию на 23 июля 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 241 000

(Два миллиона двести сорок одна тысяча) рублей.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом

указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки и аудита»

Оценщик

23 июля 2018 г.



Олейников В.А.

Галухина М.В.

Оглавление

1	Общие сведения	11
1.1	Основные факты и выводы	11
1.2	Задание на оценку	11
1.3	Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	15
1.4	Допущения и ограничительные условия	16
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	17
2	Основные определения, понятия	18
3	Описание и состав объекта оценки	20
3.1	Описание района расположения объекта оценки	40
4	Анализ рынка	43
4.1	Макроэкономический обзор	43
4.2	Обзор рынка земельных участков г. Сочи	48
5	Процесс оценки	58
5.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	58
5.2	Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки	59
6	Сравнительный подход	62
6.1	Расчет справедливой стоимости земельного участка	63
6.2	Внесение корректировок в цены аналогов земельного участка	65
7	Согласование результатов	78
8	Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки	79
9	Итоговое заключение о стоимости.	92
10	Подтверждение качества оценки.	100
11	Использованные материалы нормативного и методического характера.	101
12	Приложение I – информация об объектах-аналогах	102
13	Приложение II – документы Оценщиков	108
14	Приложение I – документы Заказчика	114

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,0 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Основания для проведения оценки	Договор № P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Приложение № 13-P2-115-18 от 09.07.2018 г. к договору № P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Имущественные права	Долевая собственность Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/59746536 от 16.01.2018 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Наличие у объекта оценки обременений	Доверительное управление Не учитывается в рамках настоящего отчета
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	2 241 000 (Два миллиона двести сорок одна тысяча) рублей
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей (НДС не облагается)	2 241 000 (Два миллиона двести сорок одна тысяча) рублей

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Приложение № 13-P2-115-18 от 09.07.2018 г. к договору № P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Объекты оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи,

	Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав Объекта оценки представлен в п. 3. настоящего Отчета об оценке
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки представлены в п. 3. настоящего отчета об оценке
Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности ¹
Субъект права объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Доверительное управление
Цели и задачи проведения оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	23 июля 2018 года ³
Дата осмотра объекта оценки	10 июля 2018 года
Срок проведения оценки	с 09 июля 2018 года по 25 июля 2018 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №27/07/18А
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Осмотр Объекта оценки производился по типовым признакам для соответствующего типа недвижимости. Особенности проведения осмотра Объекта оценки отсутствуют
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.
	При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость

	оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик не производил обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная**

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

⁴ - Согласно ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

в Международной стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «**Оценка справедливой стоимости**» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) дано следующее определение справедливой стоимости. Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2" (ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2")
Адрес (местонахождение) заказчика	РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
ИНН/КПП	7723625776/772501001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН: 1077759414281 от 24 августа 2007 г.
Реквизиты	р/с 40701 810 5 2021 0000004 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 И.о. Генерального директора В.Н. Карабанов

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

Оценщик	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Галухина Марина Витальевна: Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», расположена по адресу: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, номер в реестре 00595 от 29 октября 2012 года
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Галухина Марина Витальевна: Профессиональная переподготовка: Московский финансово-промышленный университет «СИНЕРГИЯ» по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса), номер диплома ПП-I № 782670 от 21.04.2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 007006-1 от 26.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ООО «Центральное страховое общество». Договор страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-090288/17 от 29 сентября 2017. Полис № 77700 ОО-090288/17 Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 06.10.2017 г. по 05.10.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Контактные телефоны оценщиков	+7(499) 709-83-53
Электронные ящики оценщиков	info@agentocenka.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство оценки и аудита»

ОГРН	1107746294150 от «16» апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщика	109029, г. Москва, ул. Большая Калитниковская д. 42, офис №002
ИНН/КПП	7706735560/70601001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис (Договор) №0991R/776/1001/8 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от 22 января 2018 г. Страховщик – АО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2018 г. по 21 июля 2018 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

1.4 Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными

- настоящей оценкой, а именно: предоставление имущества в залог в качестве обеспечения обязательств заёмщика. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
 10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
 11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.
 12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.
 13. В представленных правоустанавливающих документах присутствует ограничение (обременение) права на объекты оценки. Оценка выполнена в предположении отсутствия какого-либо обременения.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты СРО: Общероссийской общественной организации «Российское

общество оценщиков», Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».

6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

2 Основные определения, понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты оценки (на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

3 Описание и состав объекта оценки

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов предоставленных Заказчиком. В процессе оценки оценщик полагался на данные в таблице ниже.

Таблица 2. Описание земельного участка

Параметр	Значение	Источники информации
<i>Общая информация</i>		

Параметр	Значение	Источники информации
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/59746536 от 16.01.2018 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/) ¹
Вид права	Долевая собственность	
Объект права	Земельный участок	
Категория	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Доверительное управление	
Кадастровый (или условный) номер	23:49:0201003:1233	
Кадастровая стоимость, руб.	5 345 135,40	
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-
Местоположение		
Регион	Краснодарский край	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/59746536 от 16.01.2018 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Адрес	Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140	
Наличие водоема, лесного массива	есть	
Транспортная доступность общественным и личным транспортом	Хорошая	
Характеристика инфраструктуры в районе расположения Объекта оценки	Среднеразвитая	
Физические характеристики		
Общая площадь земельного участка, кв. м	660,0	Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Коммуникации	По границе участка	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Имеются	Данные визуального осмотра
Износ, устаревания	Не применимо для земельного участка	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не застроенный, не освоенный, не огорожен. Рельеф – склон, форма – прямоугольная. Риск затопления отсутствует.	

¹ Источник информации:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=63%3A32%3A1604003%3A0028&type=1&app=search&opened=1>

Фотографии объекта оценки



3.1 Описание района расположения объекта оценки²

Оцениваемые объекты недвижимости расположен в Центральном районе г. Сочи Краснодарского края.

Сочи — город в России, расположен на северо-восточном побережье Чёрного моря (Черноморское побережье России) в Краснодарском крае, на расстоянии 1700 км от Москвы.

Сочи — крупнейший курортный город России, важный транспортный узел, а также крупный экономический и культурный центр черноморского побережья России.

Неофициально именуется также летней, южной и курортной «столицей» России. В 2012 году журнал Forbes признал Сочи лучшим городом для ведения бизнеса в стране.

Сочи является самым длинным городом России и вторым самым длинным городом мира после Мехико, протяжённость которого составляет 200 км, а Сочи — 146 км.

Город располагается около 43 градусов северной широты, то есть примерно на географической широте Ниццы, Торонто, Алма-Аты и Владивостока. Координаты города Сочи (Главного почтамта) — 43°35'07" с. ш., 39°43'13" в. д. Естественные границы города (закреплены Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 11 февраля 1961 года):

- с юго-запада — Чёрное море;
- с востока — река Псоу и верховья реки Мзымты;
- с севера — Главный и Водораздельный хребты Западного Кавказа;
- с запада — междуречье рек Магри и Шепси (за ним — территория Туапсинского района и самого города Туапсе).

Важнейшие факторы, привлекающие отдыхающих в Сочи: тёплый субтропический климат; море, минеральные источники, близость гор, развитая туристско-рекреационная инфраструктура. Девственные колхидские леса Западного Кавказа на территории города (Кавказский государственный биосферный заповедник) внесены в список всемирного наследия ЮНЕСКО.

Протяжённость города Сочи вдоль черноморского побережья (с северо-запада на юго-восток) — около 99 км. По своей территории город-курорт Сочи превосходит 28 государств, в том числе, например, такую страну, как Люксембург.

Из общей площади города-курорта в 3502 км², 81 % приходится на особо охраняемые территории и объекты (Кавказский природный биосферный заповедник, Сочинский общереспубликанский государственный природный заказник, Сочинский национальный парк). Более 80 % территории города занимает растительность, которая представлена в широком диапазоне высотной зональности: от субтропических лесов до ледниковых высокогорий. Под населённые пункты, расположенные на территории города-курорта, приходится 8,1 % земельного фонда города. Земли лесного фонда занимают 6,2 %, сельскохозяйственного назначения — 4,2 %, промышленность, энергетика, транспорт, связь — 0,3 % и земли водного фонда — 0,03 % земельного фонда.

В состав города Сочи входят 4 внутригородских района: Адлерский, Лазаревский, Хостинский и Центральный. Администрации внутригородских районов непосредственно подчиняются главе администрации города Сочи. В свою очередь внутригородским районам административно подчинены 1 поселковый и 11 сельских округов, находящиеся в пределах границ города Сочи. Общая площадь города Сочи составляет 3505 км², в том числе:

² По данным сайта <http://www.vsesotki.ru/?words=%EA%E0%EB%E0%F7%E5%E2%EE>

- Адлерский район — 2030 км² от реки Псоу до реки Кудепста,
- Хостинский район — 104 км² от реки Кудепста до реки Верещагинка,
- Центральный район — 21 км² от реки Верещагинка до села Сергей-Поле,
- Лазаревский район — 1350 км² от села Сергей-Поле до посёлка Магри.

Адлерскому внутригородскому району, кроме Адлера, подчинены 1 поселковый и 3 сельских округа: Краснополянский поселковый округ, Кудепстинский сельский округ, Молдовский сельский округ, Нижнешиловский сельский округ. Лазаревскому внутригородскому району, кроме Лазаревского, подчинены 6 сельских округов: Верхнелооский, Кировский, Кичмайский, Лыготхский, Солохаульский, Волковский. Хостинскому внутригородскому району, кроме Хосты, подчинены 2 сельских округа Барановский и Раздольский. В Центральном внутригородском районе ни сельских, ни поселковых округов не имеется.

Численность населения муниципального образования город-курорт Сочи — 507 365 чел. (2018), в том числе городское население — 429 070 чел. (2018). По численности населения Сочи занимает 5-е место среди городов Южного федерального округа — после Ростова-на-Дону (1 125 299), Волгограда (1 015 586), Краснодар (881 476), Астрахани (532 504); и 49-е место в России. Среди городов на Чёрном море Сочи до 2014 года занимал 3-е место по числу жителей, уступая Одессе и Самсуну и немного опережая Севастополь, Трабзон и Варну. В 2015 году его опередил Севастополь, население которого бурно растёт.

В администрации города Сочи существуют альтернативные оценки численности населения Сочи, основанные на анализе объёмов потребления в жилищно-коммунальном хозяйстве воды и электроэнергии, количестве обращений в поликлиники и численности школьников. Согласно этим оценкам не в пиковый летний курортный сезон, а в межсезонную часть года население Сочи превышает 600 тысяч человек. В администрации города подобный рост населения связывают не столько с ростом рождаемости, сколько с переселением на постоянное место жительства из других частей России. В администрации города полагают, что рост населения на 200 тыс. человек произошёл после 2012 года, когда численность населения Сочи составляла около 400 тыс. жителей.

Выступая центром российского Черноморского побережья, город Сочи концентрирует человеческие, инвестиционные, финансовые, интеллектуальные и другие виды ресурсов. В городе сосредоточена значительная часть инвестиций, по доле которых, в Краснодарском крае, он уступает только Краснодару. Все эти факторы повлияли на то, что вокруг Сочи сложилась агломерация.

Центральный район и Адлер наиболее развиты. Непосредственно сам город (Центральный район) концентрирует трудовые ресурсы: потоки маятниковой трудовой миграции в центр — постоянное явление. В районе проживает 32 % сочинцев, здесь чрезвычайно высокая плотность населения (если в Лазаревском районе 53 чел./км², то в Центральном — 4743 чел./км²), здесь сосредоточены офисы, банки, административные учреждения, крупные отели, предприятия туристско-рекреационного и санаторно-курортного комплекса, научные и образовательные учреждения.

Сочи — крупный экономический центр Краснодарского края и России. По мнению экономико-географа Натальи Зубаревич, город, будучи «рекреационной столицей», наряду с крупнейшими индустриальными центрами, выступает «мотором» развития, определяющим перспективы и направления развития страны. В основе экономики Сочи лежат торговля, строительство, курортная и туристическая сфера. Её структура на 2015 год: розничная торговля (59 %), строительство (15 %), курорты и туризм (11 %), промышленность (10,6 %), транспорт (3,5 %) и сельское хозяйство (0,9 %). Сочи

выступает одним из базовых центров привлечения человеческого и финансового капитала в стране: инвестиции в экономику города за последние 10 лет составили более 1,1 трлн руб. Оборот средних и крупных предприятий Сочи за 2016 год составил более 170,8 млрд рублей. Прирост оборота по сравнению с предыдущим годом — 14,2 %.

Эксперты высоко оценивают вклад города в экономику России, часто включая его в рейтинги развития и инвестиционной привлекательности. В 2010 году Сочи возглавил «Рейтинг городов России по качеству жизни» института «Урбаника»; эксперты отмечали высокий темп развития города, масштабные инвестиции в преддверии Олимпиады 2014 года, благоприятную экологическую обстановку и высокую безопасность жителей. В 2012 году Сочи возглавил рейтинг «30 лучших городов для бизнеса» журнала «Форбс». В 2014 году Сочи занял пятое место в «Интегральном рейтинге крупнейших городов России», отражающем развитие городов по уровню жизни.

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки

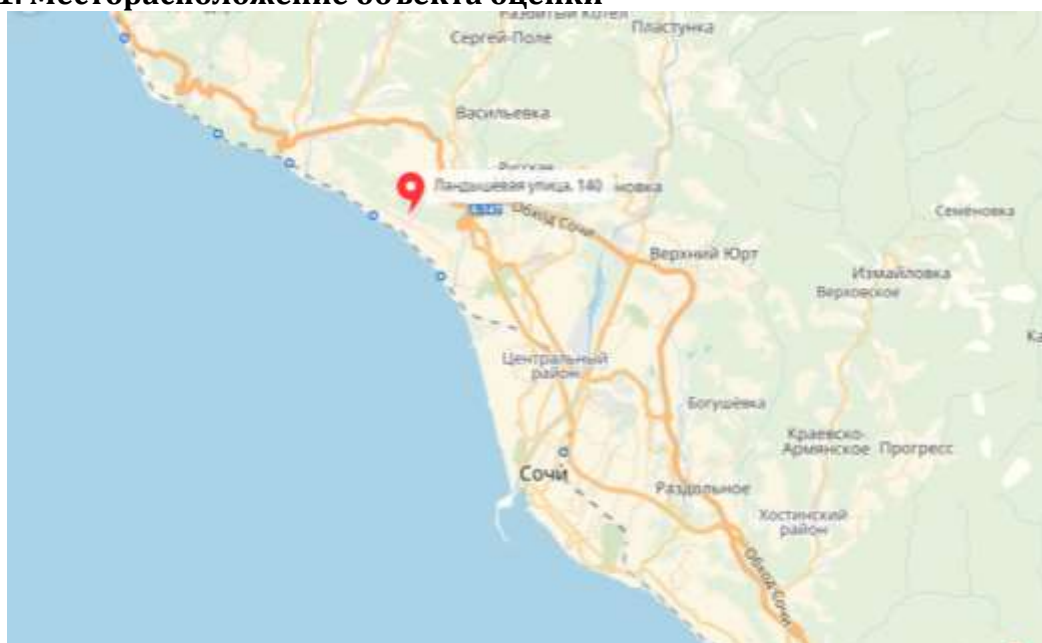
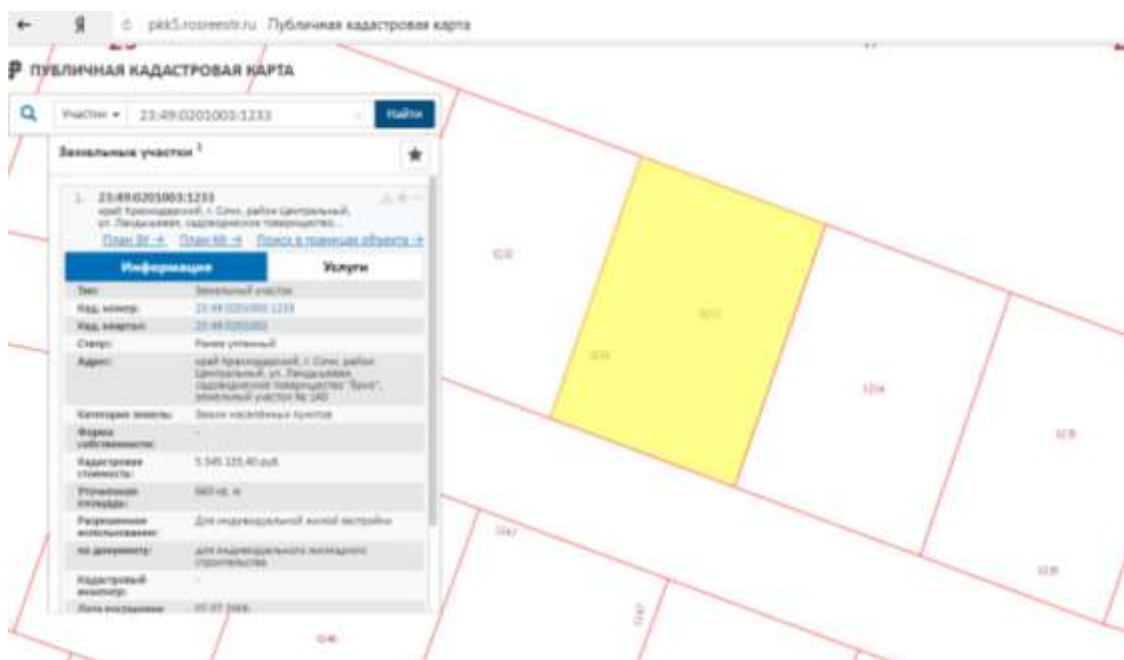


Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рисунок 3. Локальное месторасположение объекта оценки на кадастровой карте



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

4 Анализ рынка

4.1 Макроэкономический обзор³

Инфляция

По данным Росстата, в феврале 2017г. темпы роста потребительских цен составили 4,6% в годовом выражении. Для сравнения, в январе 2017 г. аналогичный показатель был равен 5,0%. Замедление темпов инфляции, продолжающееся в последние месяцы, повышает вероятность достижения ее целевого уровня в 4%. В то же время, текущий уровень инфляции не является рекордно низким. Например, с января по июнь 2012 г. годовые темпы инфляции находились на уровне 3,6-4,3%, однако по итогам 2012 г. потребительская инфляция составила 6,6%.

Наиболее резкое замедление роста цен характерно для продовольственных товаров. В феврале 2017г. цены на продовольственные товары выросли на 3,7% в годовом выражении, на непродовольственные товары – на 5,7%, а на услуги – на 4,3%. Среди продовольственных товаров в наибольшей степени подорожало сливочное масло (на 23,3% в годовом выражении), молоко и молочная продукция (на 9,7%), рыба и морепродукты (на 6,9%). Среди непродовольственных товаров наибольший рост цен был на табачные изделия (на 16,4% в годовом выражении), обувь (на 8,3%) и на трикотажные изделия (на 6,6%). В сфере услуг значительный рост цен наблюдался прежде всего на услуги пассажирского транспорта – на 9,2% в годовом выражении.

Розничная торговля и доходы населения

По данным Росстата, в январе 2017 г. оборот розничной торговли сократился на 2,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Таким образом, падение оборота розничной торговли продолжается непрерывно уже два года – с января 2015 г.

Оборот розничной торговли продовольственными товарами падает более высокими темпами, чем это характерно для торговли непродовольственными товарами (3,3% и 3,1% соответственно в январе 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Наибольшее сокращение объемов продаж среди продовольственных товаров в январе 2017 г. было зафиксировано для сухих молочных консервов (на 36,4%), мяса птицы (на 27,4%), консервов из рыбы и морепродуктов (на 26,5%), сыров (на 16,2%), рыбы и морепродуктов (на 15,9% в годовом выражении). Среди непродовольственных товаров резко снизились объемы продаж легковых автомобилей (на 29,2%), лекарственных средств (на 17,7%), обуви (на 15,0% в годовом выражении).

Падение объема розничной торговли произошло несмотря на зафиксированный Росстатом рост реальных доходов населения на 8,1% в январе 2017 г. в годовом выражении. Рост реальных доходов населения связан прежде всего с замедлением годовых темпов инфляции, а также с единовременной денежной выплатой пенсионерам (в размере 5 тыс. руб.) согласно закону №385-ФЗ от 22.11.2016 г.

Ипотечное кредитование

По данным Банка России, в январе 2017 г. было выдано 40 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) в рублях (+7,8% в годовом выражении) на сумму 71,1 млрд. руб. Это на 15,1% больше, чем в январе 2016 г. Средний размер кредита вырос за год на 6,8% и составил 1,8 млн. руб. Таким образом, в начале года рынок ипотечного кредитования продемонстрировал рост, несмотря на завершение госпрограммы субсидирования

³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

процентных ставок, на долю которой в 2016 г. пришлось 38% от общего объема выданных ипотечных кредитов. По итогам года АИЖК прогнозирует, что объем выдачи ИЖК достигнет 1,8 трлн. руб., что соответствует уровню 2014 г.

Восстановлению рынка ипотечного кредитования способствует продолжающееся снижение процентных ставок.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, составила в январе 2017 г. 11,8%. В целом в настоящее время ставки находятся на минимальном уровне со второй половины 2011 г. Последние сообщения указывают на продолжение тенденции снижения ставок на рынке. В феврале Сбербанк объявил о снижении базовой ставки по ипотеке до уровня 10,9%. Кроме того, о снижении ставок объявили банки группы ВТБ и АИЖК.

Около половины роста ипотечного рынка в 2016 г. было обеспечено за счет выдачи кредитов населению 6 субъектов РФ.

Данные Банка России в региональном разрезе показывают, что наибольший вклад в увеличение общероссийского показателя объема выданных ипотечных кредитов внесли такие регионы как Москва (15,9% от общего прироста показателя в 2016г.), Московская область (8,9%), Санкт- Петербург (8,5%), Башкортостан (3,9%), Татарстан (3,5%) и Тюменская область (3,5%). В совокупности на долю перечисленных регионов пришлось 44,2% от общего прироста объема выданных ипотечных кредитов в 2016 г. По итогам января 2017г. суммарный вклад только двух регионов – Москвы и Московской области – составил 46%.

Развитие предпринимательства

Согласно новому ежегодному докладу Global Entrepreneurship Monitor (GEM) о развитии предпринимательства в мире, около 18% населения* России видит сейчас благоприятные возможности для открытия собственного бизнеса. По данному показателю Россия заняла 64 место среди 65 участвовавших в опросе стран. Для сравнения, в США доля населения, оценивающего положительно возможности для открытия бизнеса, составляет 57% (9 место в рейтинге), в Китае – 37% (42 место).

Примечательно, что отношение населения к предпринимательству в России является положительным. Согласно опросу GEM, 63% респондентов в России считают предпринимательство «хорошим выбором для карьеры» (что сопоставимо с показателем США – 64%). Однако в целом по доле малого бизнеса в экономике Россия занимает одно из последних мест в мире. По данным ОЭСР, большая часть населения России (около 70%) занята не на малых, а на крупных предприятиях (по сравнению с 57% в США или 38% в Германии).

По данным ВЦИОМ от февраля 2017 г., основными препятствиями для открытия собственного бизнеса в России являются высокие налоги и чрезмерная бюрократия: данные причины назвали 27% и 25% населения, имеющего предпринимательский опыт, соответственно. Еще 13% опрошенных указали отсутствие собственного капитала как одно из основных препятствий для открытия собственного дела. Эти данные примерно соответствуют результатам экспертного опроса GEM о факторах, влияющих на развитие предпринимательства в различных странах**. Согласно этим данным, Россия заняла 57 место в рейтинге по показателю доступности финансирования для открытия собственного дела, а по уровню налоговой и административной нагрузки – 53 место.

Источник информации: <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-3-10-marta-2017>

Таблица 3. Основные показатели развития экономики

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2017 в % к январю-февралю 2016
	февраль 2018	январь-февраль 2018	февраль 2018	январь-февраль 2018	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			126.6 ¹⁾	117.8 ¹⁾	83.5 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	3944.4	7647.7	125.4	149.2	56.1
обрабатывающие производства	452556.2	920018.8	117.5	114.4	120.8
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	73232.5	149095.8	106.2	104.2	117.5
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	52831.1	105399.3	108.6	106.1	122.2
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	18819.7	40605.4	99.0	99.5	108.7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8210.4	16614.8	106.7	101.6	110.9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	147774.8	304916.1	147.2	138.7	153.2

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2017 в % к январю-февралю 2016
	февраль 2018	январь-февраль 2018	февраль 2018	январь-февраль 2018	
обрабатывающие производства	356445.8	769530.4	112.6	115.5	115.3
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	71950.2	146518.2	106.4	104.5	119.7
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	41446.7	83222.1	107.0	107.2	130.5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	29014.0	60409.2	105.0	100.9	109.7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8523.8	17574.7	104.4	100.6	118.3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	41391.1 ^{#)}	89403.0 ^{#)}	72.2 ¹⁾	81.1 ¹⁾	113.0 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	38.0	69.6	25.5	34.1	40.7
Объем услуг предприятий транспорта³⁾	156461.5	330659.4	107.9 ¹⁾	110.3 ¹⁾	105.7 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	58951.7	117846.9	105.4 ¹⁾	105.7 ¹⁾	99.9 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	346649.5	713080.2	102.3 ¹⁾	102.2 ¹⁾	90.2 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	12123.5	26573.4	110.5 ¹⁾	110.3 ¹⁾	92.3 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	127172.3	260921.1	106.9 ¹⁾	107.3 ¹⁾	94.5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	100.5 ⁵⁾		103.3	105.8
Численность официально зарегистрированных без-работных, тыс. человек ⁶⁾	29.6	x	85.0	x	76.4 ⁷⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾	x	x	88.6 ^{##)}	x	78.6 ^{###)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾					
номинальная, рублей	70250.8		115.0		103.7
реальная	x	x	111.2	x	97.9
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8.9 ¹⁰⁾		...	-

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ В ценах соответствующего периода.

⁵⁾ Февраль 2018 г. к декабрю 2017 г.

⁶⁾ На конец периода.

⁷⁾ Февраль 2017 г. к февралю 2016 г.

⁸⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁹⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за январь 2018 г.

¹⁰⁾ Утвержденные данные за 2016 г.

^{#)} С учётом объёма работ, выполненных хозяйственным способом. Данные скорректированы на основе учтённых отчётов респондентов и изменения структуры выполненного объёма работ организациями по итогам сплошного наблюдения субъектов малого и среднего предпринимательства.

##)В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы населения в январе 2018 г. относительно января 2017 г. составили 85,2%, в январе 2017 г. к январю 2016 г. – 81,7%

###)Январь 2017 г. к январю 2016 г

Деловая активность

В сентябре 2017 г. рост деловой активности в России происходил преимущественно за счет сферы услуг.

Согласно последнему исследованию Markit, сводный индекс деловой активности PMI (охватывает сферу услуг и обрабатывающую промышленность) в сентябре 2017 г. составил 54,8 п. по сравнению с 54,2 п. месяцем ранее. Сводный индекс PMI находится выше «критической» отметки в 50 п. с февраля 2016 г., что указывает на улучшение деловой конъюнктуры. Исходя из корреляции сводного PMI и ВВП России, Markit несколько повысил свой прогноз в отношении роста экономики России по итогам 2017 г. с 1,6% до 1,7%.

Текущие значения индекса PMI были достигнуты в первую очередь за счет сферы услуг. Индекс PMI в сфере услуг в сентябре составил 55,2 п. в связи со значительным притоком новых заказов. Темпы роста новых заказов стали максимальными за последние почти 5 лет (с декабря 2012 г.). В свою очередь, это положительно сказалось на занятости в сфере услуг, которая также выросла максимальными темпами за более чем 4 года (с мая 2013 г.). В итоге «степень оптимизма» руководства компаний на ближайшие 12 месяцев, оцениваемая Markit, также приняла наиболее высокие значения с начала 2017 г.

Индекс PMI российских обрабатывающих отраслей в сентябре 2017 г. составил 51,9 п. по сравнению с 51,6 п. в августе. В обрабатывающей промышленности также наблюдался рост новых заказов и объемов производства. Примечательно, что в сентябре 2017 г. впервые с августа 2013 г. российские компании сообщили о росте экспортных заказов. На этом фоне увеличилась закупочная деятельность, и впервые с февраля 2017 г. выросла занятость. Наряду с этим, участники исследования сообщили о значительном повышении затрат на закупки в связи с удорожанием сырья и нехваткой поставщиков. Это, в свою очередь, отразилось на отпускных ценах производителей, которые выросли максимальными темпами за год.

При этом, согласно отчетам Markit по другим странам мира, повышение деловой активности в обрабатывающей промышленности происходило в сентябре 2017 г. практически во всех странах. Так, мировой индекс PMI в обрабатывающей промышленности составил 53,2 п., что опережает значение этого индекса для России. Наиболее высокие значения индекса PMI в обрабатывающей промышленности были отмечены в странах Еврозоны (58,1 п.), Великобритании (55,9 п.) и Канаде (55,0 п.). Среди стран Еврозоны значительное улучшение деловой активности было зафиксировано в Германии, Нидерландах и Австрии. В целом в мире отмечался рост новых заказов и объемов международной торговли. Занятость в мире также увеличилась с наибольшими темпами с мая 2011 г. Однако исключение составили Китай, Южная Корея и Бразилия, где наблюдалось значительное сокращение рабочих мест.⁴

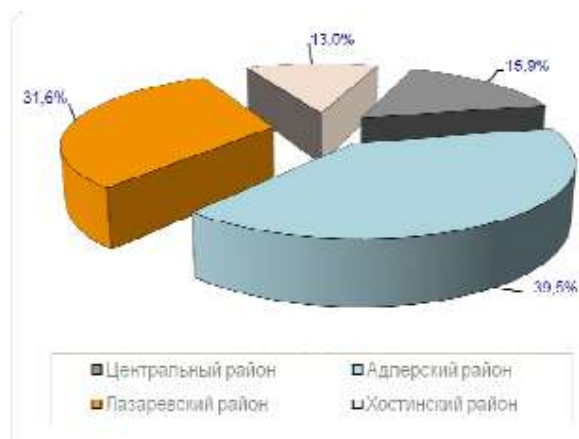
⁴ Источник информации: Источник данных: <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-29-sentyabrya-6-oktyabrya-2017>

4.2 Обзор рынка земельных участков г. Сочи.

Предложение

В состав Большого Сочи входят четыре административных района: Центральный, Адлерский, Хостинский и Лазаревский. Общая протяженность города составляет 145 км. На момент проведения исследования, наибольшая доля предложения земельных участков наблюдается в Адлерском районе (39,5%), что является следствием планов по размещению основного количества Олимпийских объектов, включая спортивные, инфраструктурные и иные здания и сооружения в данной местности.

Структура существующего предложения (Диаграмма 1).



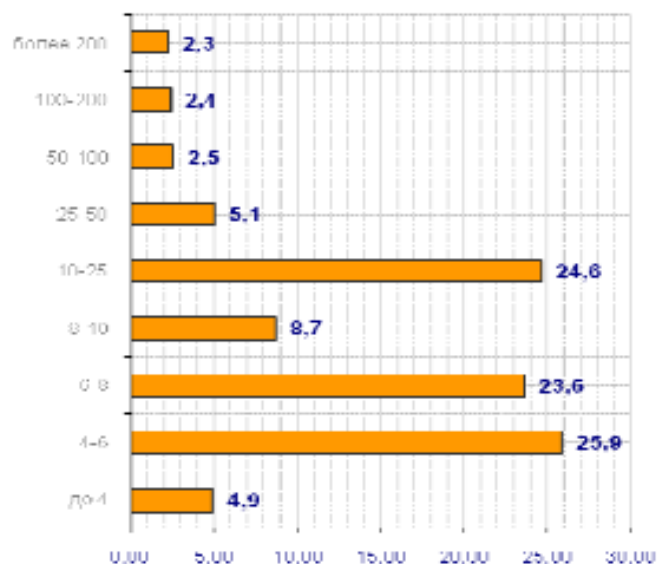
При проведении исследования земельные участки были сегментированы по площади:

- Земельные участки площадью до 4 соток;
- Земельные участки площадью от 4 до 6 соток;
- Земельные участки площадью от 6 до 8 соток;
- земельные участки площадью от 8 до 10 соток;
- земельные участки площадью от 10 до 25 соток;
- земельные участки площадью от 25 до 50 соток;
- земельные участки площадью от 50 до 100 соток;
- земельные участки площадью от 100 до 200 соток;
- земельные участки площадью более 200 соток.

Наибольшее количество предложений наблюдается в сегменте земельных участков от 4 до 6 и от 10 до 25 соток (порядка 26% и 25% соответственно от всего предложения). Среди районов города Сочи наибольшее число предложений данного сегмента расположено в Лазаревском (44,4%) и Центральном (33,7%) районах. Основная доля данных участков предназначена для индивидуального жилищного строительства. Менее всего на рынке представлены большие участки, более 200 соток (2,3% общего предложения). Порядка 70% данных объектов находятся в собственности.

Сегментация предложения земельных участков по площади, % (Диаграмма 2).

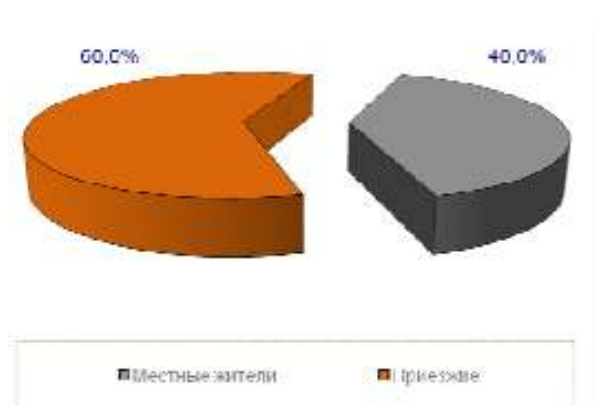
На момент проведения исследования большинство участков, выставленных на продажу в городе Сочи, предназначены для индивидуального жилищного строительства (порядка 89% от общего предложения). Целевое назначение других участков – МЖС (2,2%), коммерческое (1,14%) и прочее (7,66%). В основном экспонируемые земельные участки относятся к категории земли поселений.



Спрос

На момент проведения исследования эксперты рынка земельных участков, в роли которых выступают местные риелторы, отмечают снижение спроса по следующим причинам: — пересмотр генерального плана города Сочи; — выкуп земельных участков или установление сервитута для строительства Олимпийских объектов; — отмена прав собственности на землю у юридических лиц, заменив ее долгосрочной арендой; — напряженное состояние рынка в связи с экономическим кризисом. Однако некоторые специалисты выявляют возобновление интереса покупателей в связи с предоставлением продавцами скидок. Наибольшим спросом пользуется Центральный район города Сочи. Максимальное число покупателей заинтересовано в приобретении участков в таких микрорайонах как Новое Сочи, Макаренко и КСМ (Комбинат строительных материалов вдоль реки Сочинка). Кроме того, определенное число заявок ориентировано на приобретение земли в Лазаревском районе. Интерес к данному району объясняется сравнительно низкой стоимостью объектов при максимальной протяженности береговой линии. Основные требования, предъявляемые покупателями к земельным участкам: — близость к центру города; — наличие центральных коммуникаций; — удобный подъезд; — близость городского транспорта; — близость к морю; — ровный рельеф; — близость участка к оживленным транспортным магистралям; — принадлежность продавцу на основе права собственности; — отсутствие обременений и сервитутов; отсутствие необходимости продажи или сдачи в аренду земельного участка для возведения Олимпийских объектов. Наибольшей популярностью по данным риэлтерских агентств города пользуются земельные участки площадью 6-10 соток предназначенные под ИЖС. Преуспевающие, независимые от последствий финансового кризиса покупатели (в роли которых часто выступают крупные компании) интересуются землей площадью от 3 до 10 га с соответствующей инфраструктурой, которых в городе осталось очень мало. Необходимо отметить, что среди покупателей преобладают граждане, не являющиеся жителями Сочи. Они приобретают 60% земельных участков.

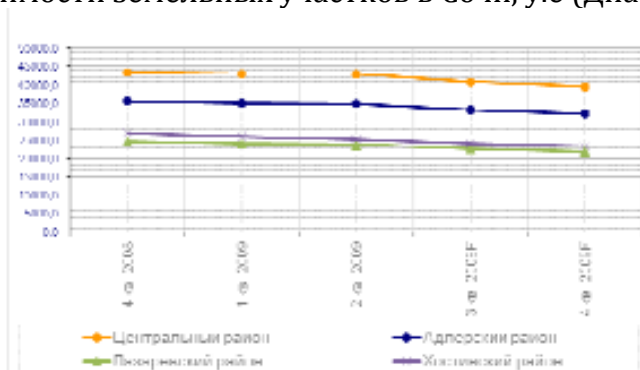
Сегментация покупателей земельных участков (Диаграмма 3).



Финансовые условия

На момент проведения исследования средняя стоимость 1 сотки в городе Сочи составила 31 771,4 у.е.¹. Самые высокие цены на земельные участки наблюдаются в Центральном районе города (в среднем 42 957 у.е./сот.). Следует отметить, что средняя стоимость участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, составила 35 122 у.е., а для коммерческого использования – 234 225 у.е. за 1 сотку. Самая высокая цена зафиксирована на уровне 628 410 у.е. за 1 сотку. Максимальная стоимость земли в данном случае объясняется престижностью местоположения и наличием всех центральных коммуникаций, а также инвестиционного контракта под строительство 16-ти этажного жилого дома площадью 7800 кв.м. Средняя стоимость 1 сотки в Адлерском районе – 34 950 у.е. При этом отведенные под ИЖС участки продаются по цене 35 378 у.е. за сотку. Объекты, предназначенные для коммерческого использования, представлены в данном районе в недостаточном количестве для проведения анализа. Хостинский район занимает промежуточное положение по уровню цен на земельные участки. Средняя стоимость 1 сотки здесь составляет 25 332,6 у.е. Цена предложений под ИЖС – 24 754 у.е./сот., под коммерческое назначение – 73 547 у.е./сот. Наиболее низкие цены на земельные участки отмечаются в Лазаревском районе – 23 846 у.е./сот. При этом стоимость 1 сотки под ИЖС составляет 22 100 у.е, под коммерческое использование – 50 900 у.е. Невысокие показатели Лазаревского района вызваны наибольшей удаленностью его от центра города, а также недостаточной развитостью инженерной инфраструктуры в ряде населенных пунктов. Средняя стоимость земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства составляет 29 338,5 у.е./сот. Средний показатель стоимости единицы измерения земель коммерческого целевого назначения - 54 125 у.е. Средняя стоимость земельных участков, принадлежащих продавцам на основе права собственности – 35 860 у.е. за 1 сотку. Для земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, характерен показатель 22 112 у.е./сот.

Динамика средней стоимости земельных участков в Сочи, у.е (Диаграмма 4)⁵.



⁵ Источник информации: <http://www.gvasawyer.com>

Таблица 4. Выборка стоимости кв. м. земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства

Источник информации	Адрес	Площадь з.у., кв. м	Стоимость з.у., руб.	Стоимость кв. м з.у. руб.	Вид собственности	Категория и вид разрешенного использования	Коммуникации
https://sochi.cian.ru/sale/suburban/169977735/	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, Ландыш станция	800	3 000 000	3 750	Право собственности	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	По границе участка
https://sochi.cian.ru/sale/suburban/188050886/	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышева, 18/11	680	2 500 000	3 676	Право собственности	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	По границе участка
https://sochi.cian.ru/sale/suburban/181885114/	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка	430	2 000 000	4 651	Право собственности	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	По границе участка
https://sochi.cian.ru/sale/suburban/186049286/	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышева	500	1 900 000	3 800	Право собственности	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	По границе участка
https://sochi.cian.ru/sale/suburban/166990198/	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, Целинная ул.	730	3 200 000	4 384	Право собственности	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	По границе участка
https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1283119965	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, ул. Ландышева	700	3 500 000	5 000	Право собственности	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного	По границе участка

Источник информации	Адрес	Площадь з.у., кв. м	Стоимость з.у., руб.	Стоимость кв. м з.у. руб.	Вид собственности	Категория и вид разрешенного использования	Коммуникации
						строительства	
https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1577284338	Краснодарский край, Сочи, район Центральный, микрорайон Мамайка, Ландышева улица	600	2 500 000	4 167	Право собственности	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	По границе участка

По данным выше предоставленной выборки земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства, расположенных в г. Сочи Краснодарского края, интервал стоимости кв. м земли, составляет от 3 676 до 5 000 руб. без учета корректировки на торг.

5 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;
4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, оценщик определил, что наилучший и наиболее эффективный и единственно разрешенный вариант использования объектов оценки – является текущее использование: Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства.

5.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом совокупного устаревания, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Затратный подход часто применяется в тех случаях, когда оценка объекта другими подходами осложнена или результаты оценки будут искажены.

Таким образом, затратный подход при оценке земельного участка не применялся.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

В данном случае Оценщику удалось получить информацию о выставленных на продажу объектах - аналогах недвижимости (земельных участков), представленных к оценке, что дает возможность применить сравнительный подход при оценке данных объектов недвижимости.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставку капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Для применения доходного подхода к объектам оценки требуется прогнозировать множество различных параметров, таких как стоимость будущих домов, темп продаж, ставку капитализации, ставку дисконтирования -это приводит к субъективности расчета, что в свою очередь приводит к значительной погрешности. **Ввиду того, что объект оценивается под залог, Оценщик счел возможным не использовать доходный подход в рамках настоящей оценки.**

Исходя из этих условий, Оценщиком было принято решение об оценке объекта оценки сравнительным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объектов оценки и учитывать все факторы, влияющие на стоимость.

6 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости не доступна, ввиду чего в расчетах используется информация о ценах

Оценщик пришел к выводу о целесообразности рассмотрения рынка продаж земельных участков, расположенных в Центральном районе г. Сочи. В результате выбрано 3 предложения о продаже земельных участков. Подобранные объекты-аналоги расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В качестве единицы сравнения земельного участка выбрана цена 1 кв. м.

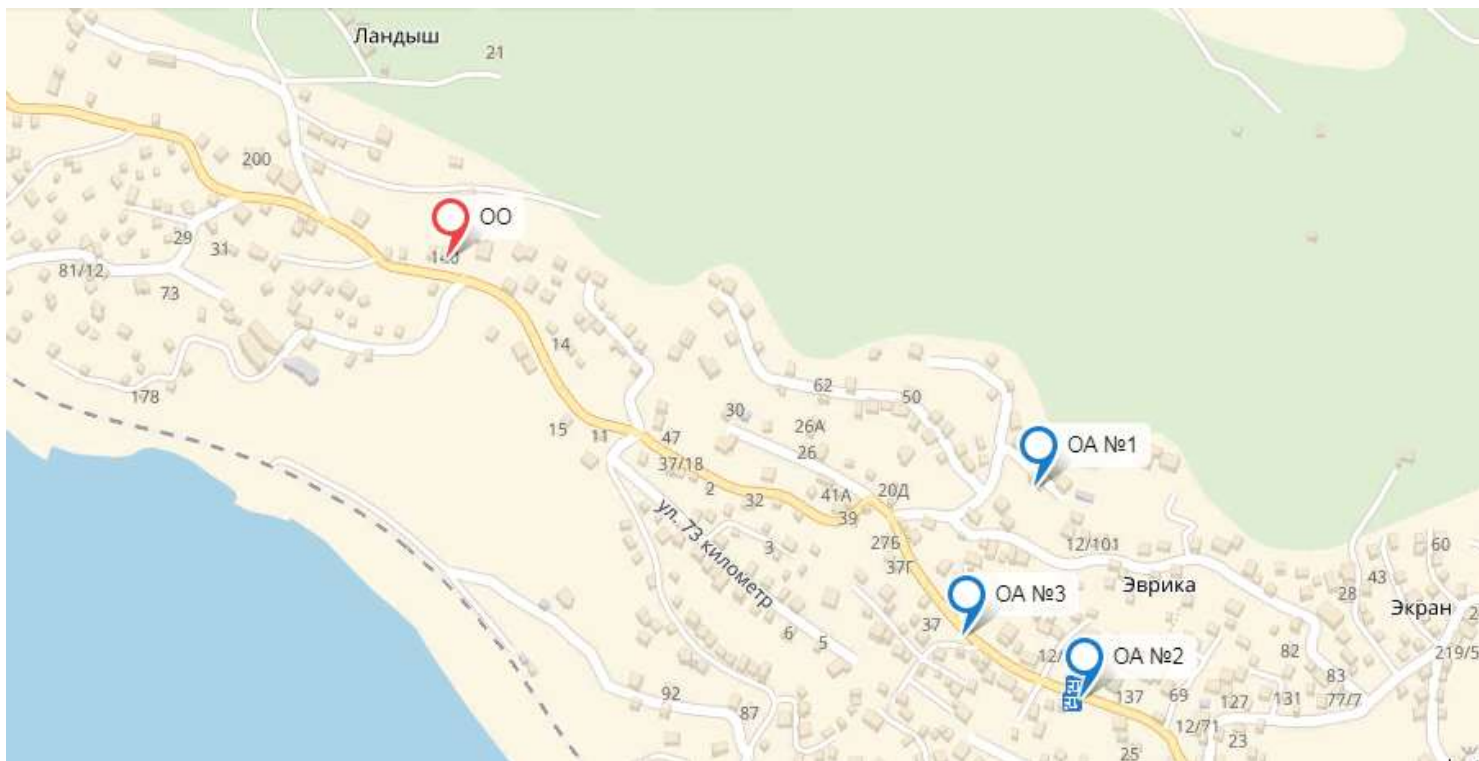
6.1 Расчет справедливой стоимости земельного участка - земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства.

В таблице ниже представлены найденные объекты-аналоги для земельного участка.

Таблица 5. Описание аналогов земельного участка

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышева, 18/11	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышева	Краснодарский край, Сочи, район Центральный, микрорайон Мамайка, Ландышева улица
Общая площадь земельного участка, кв. м	680	500	600
Назначение, разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Дата выставления на торги/Дата продажи	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость земельного участка, руб.	2 500 000	1 900 000	2 500 000
Стоимость, руб./сотку	367 647	380 000	416 667
Стоимость, руб./кв. м	3 676	3 800	4 167
Источник информации	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/188050886/	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/186049286/	https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1577284338

Карта объектов-аналогов



6.2 Внесение корректировок в цены аналогов земельного участка

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого объекта аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировка на торг.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Оценщик провел анализ рынка предложений объектов аналогичных объекту оценки в Московском регионе на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке достаточно предложений объектов аналогичных объекту оценки - земельных участков МЖС назначения больших площадей.

Корректировка вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 280 таблица 78). Оценщик принял решение определить величину корректировки по данным справочника, в отношении рассматриваемых на рынке объектов-аналогов использовалось значение диапазона активного рынка, которое составляет -12,5%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%

Корректировка на местоположение.

Коэффициенты, отражающие отношение средних удельных рыночных цен земельных участков различных зон и категорий населенных пунктов к средней удельной рыночной цене земельных участков административного центра субъекта РФ.

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения находятся в одном районе. Корректировка не вводится.

Корректировка на площадь.

По данным "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за авторством Лейфера Л.А за 2016 г. стр. 176 таблица 56.

		Земельные участки под ИЖС				
Площадь, кв. м		Аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
Объект-оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по площади <1500 кв. м. Корректировка не вводится.

Веса аналогов Окончательное решение о стоимости объекта принимается на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производится следующим образом: после введения поправок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги ранжируются, в соответствии с ранжированием каждому аналогу присваиваются веса по принципу «максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес». Итоговая стоимость оцениваемого помещения рассчитывается путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum_1^n B}, \text{ где}$$

Ст – откорректированная стоимость по аналогу;

Вт – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum_1^n B$ - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Таблица 6. Расчет справедливой стоимости земельного участка для индивидуального жилищного строительства, сравнительным подходом.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		3 676	3 800	4 167
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание корректировки	Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 676	3 800	4 167
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 676	3 800	4 167
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 676	3 800	4 167
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В процессе торгов было выявлено, что продавцы всех объектов-аналогов готовы уступить от заявленной стоимости. По данным "Справочника оценщика недвижимости - 2016 Том 3 земельные участки" за авторством Лейфера Л.А за 2016 г. стр. 280 таблица 78, корректировка на торг составляет -12,5%. По отношению ко всем объектам-аналогам принята корректировка на торг в размере границ расширенного интервала -12,5%.			
Величина корректировки, %		-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 217	3 325	3 646
Дата выставления на торги/Дата продажи		июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.
Описание корректировки	Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 217	3 325	3 646
Местоположение	Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. №140	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышева, 18/11	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышева	Краснодарский край, Сочи, район Центральный, микрорайон Мамайка, Ландышева улица
Описание корректировки	Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным			

39

Номер отчета: 27/07/18А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



	мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Отличие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки компенсируется вводимыми корректировками. В данном случае Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения, расположены в одном районе. Корректировка не вводилась.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 217	3 325	3 646
Общая площадь земельного участка, кв. м	660	680	500	600
Описание корректировки	Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по площади. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 217	3 325	3 646
Назначение земельного участка	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства
Описание корректировки	В данном случае, категория и вид разрешенного использования земельных участков объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не вводится			
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 217	3 325	3 646
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Описание корректировки	Подъездные пути у всех объектов аналогов и объекта оценки в наличии. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 217	3 325	3 646
Коэффициент вариации	6,6%			
Среднеарифметическое значение 1 кв. м, руб.	3 396			
Суммарные корректировки, %		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Суммарные корректировки по модулю, %		12,50%	12,50%	12,50%
Промежуточный показатель		0,667	0,667	0,667
Весовые коэффициенты		33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса, руб.		1 072	1 108	1 215
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	3 396			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб.	2 241 360			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, с учетом округления, руб.	2 241 000			

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233., рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на 23 июля 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 241 000

(Два миллиона двести сорок одна тысяча) рублей.

7 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

Сравнительный подход - наиболее объективно отражает стоимость земельного участка и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщик руководствовался Федеральным стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 8. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,0 кв. м.	Не применялся	-	2 241 000	1,0	Не применялся	-	2 241 000
ИТОГО:							2 241 000

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233., по состоянию на 23 июля 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 241 000

(Два миллиона двести сорок одна тысяча) рублей.

8 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233., по состоянию на 23 июля 2018 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

2 241 000

(Два миллиона двести сорок одна тысяча) рублей.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки и аудита»

Оценщик

23 июля 2018 г.



Олейников В.А.

Галухина М.В.

9 Подтверждение качества оценки.

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10 Используемые материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Данные "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за 2016 г. под ред. Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

11 Приложение I – информация об объектах-аналогах

Аналоги земельных участков для индивидуального жилищного строительства

Аналог №1

Excel Я sochi.cian.ru Продаю участок ул. Ландышева 18/11, Краснодарский край - база ЦИАН, объявление №188050886

Недвижимость в Сочи > Продажа > Продажа земельных участков в Сочи > Мамайка мкр > Центральный > Мамайка > улица Ландышева

18 июн, 09:20 58 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 6,8 сот.
Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка ул. Ландышева 18/11 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото

Площадь: 6,8 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Продается замечательный участок с небольшим уклоном с панорамным видом на море на жилой улице Ландышева (микрорайон мамайка). Собственность. До моря идти пешком не больше 10 минут, все магазины и остановка автобуса в шаговой доступности!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

2 500 000 Р 367 647 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 966 666-53-98
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

PRO
Максим Суханкин
Рост Недвижимость

Яндекс Директ
ЖК «Новососно-2»
Ключа сразу!
mkr-novososno2.gdeкупitk...
Проектная декларация на регистрацию

Срочная ликвидация
юр.лиц!
Узнать больше

Аналог №2

sochi.cian.ru Продаю участок ул. Ландышевая, Краснодарский край - база ЦИАН, объявление №186049286

вчера, 14:33 102 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 5 сот.
Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышевая [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [⌵](#) [⚠ Пожаловаться](#)



7 фото

Площадь: 5 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Арт. 3596247 Продаётся земельный участок с потрясающим видом на море, по цене 1 900 тыс. р. Площадь земли 5 сот. в собственности. Участок не разработан. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В. Вода из водопровода. Есть газ. Спешите, таких предложений практически не осталось, не далеко расположена остановка. Отличная возможность построить дом и смотреть на море, причем в будущем, этот вид никто не закроет.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

1 900 000 ₽ 380 000 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 800 777-82-72
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РКО
Евгений Павленко
Рост Недвижимость

Яндекс Директ
Двушка 64 м2 за 2,6 млн р.!
[losinity-ostrov2.ru](#)
Простая декларация на рекламу

Откуда такие Цены на ангара?
[Узнать больше](#)

Аналог №3

← Excel Я www.avito.ru Участок 6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Участок 6 сот. (ИЖС) 2 500 000 ₽

№ 1577284338, размещено 21 июня в 19:41. 548 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 918 207-57-51

Написать сообщение

Недвижимость Сочи
Агентство
На Avito с декабря 2012
Завершено 30 объявлений

16 объявлений пользователя

Контактное лицо
Карина

Адрес
Краснодарский край, Сочи, район
Центральный, микрорайон Мамайка,
Ландышева улица

31 м² с отделкой за 2,8 млн
Р

sholohovo.ru

Площадь: 6 сот.

Участок 6 сот. (ИЖС) 2 500 000 ₽

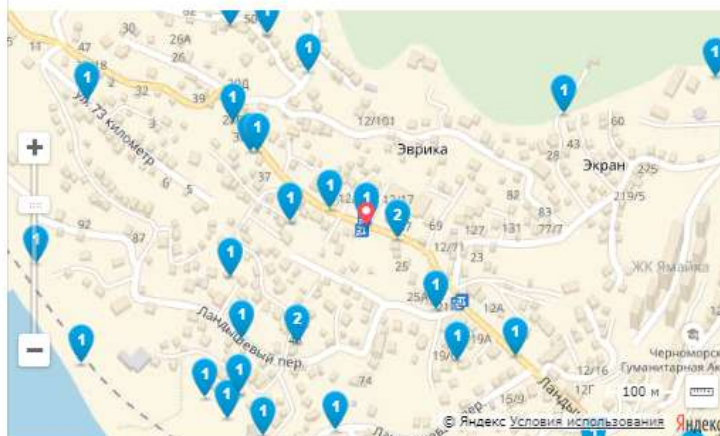
Карина 8 918 207-57-51 Написать сообщение



Площадь 6 сот.

Адрес: Краснодарский край, Сочи, район Центральный, микрорайон Мамайка, Ландышевая улица

Скрыть карту



Продается участок в садовом товариществе на Ландышевой с прямым панорамным видом на море. До пляжа 150м. Бетонированный подъезд, по границе газ, водопровод, канализация. Также есть возможность покупки смежного участка площадью 7 соток за 3,5 млн. Общая площадь 2-х участков - 13 соток, цена - 6 млн.

31 м² с отделкой за 2,8 млн

sholohovo.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте. Версия...
Яндекс Директ

ЖК «Опалиха Парк» кв-ры от 1,68 млн.

k-np.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте. Версия...
Яндекс Директ

Квартиры в Новой Москве от 2.1 млн!

klen-allei.ru



12 Приложение II – документы Оценщиков



		ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/100018 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
г. Москва		28 января 2018 г.	
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке, установленный настоящим Договором, сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключается в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2013), далее по тексту «Правила страхования». Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимостноименные стороны по настоящему Договору права и обязанности, а также условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшие настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, ИНН 7703058834, ОГРН 107770201004 ул. 40-70181090130000000 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 301018109000000000000000, дата 04.05.2018		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Агентство оценки и аудита» 709029, Москва, ул. Большая Каширская 42, офис 002/1 ИНН 7703735530		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 января 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ВНЕСЕНО	Финансировано из собственных средств.		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет: 11 300,00 руб. (Одиннадцать тысяч триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2018 г., в соответствии со счетом Страховщика. В случае уплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически продлевается еще действие по дню, следующему за последним днем срока оплаты премии. Без нарушения Страхователь уведомляет о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае уплаты страховой премии в сумме, меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в приложении к Договору.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования является не противоречащая законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (исков, претензий), а возмещения вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого возмещается по договору страхования.		
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого происходит страхование. По настоящему Договору охватом, на которые осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются: предъявление Страхователем претензий (исков, требований) к возмещению вреда, причиненного третьими лицами (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) применения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензии (иски, требования) к возмещению вреда причиня Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или истующие в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (оба даты включительно); - является частью правовой предпринимательской сделки между действующим / бездействующим Страхователем при осуществлении Застрахованной деятельности, и в котором о возмещении вреда предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 01 января 2018 г. по 31 июля 2018 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х сроков лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.1.2 Правил страхования, предусмотренное разделом «СТРАХОВЫЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, а также возмещение		

	Страховщик гарантирует выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением ему третьими лицами (исков, претензий) к возмещению вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы подтверждены письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы признаны с целью отклонить требование (иск, претензию) о возмещении вреда или сумму ущерба возмещения.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление и определение объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются физические лица - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 26.07.1998 г. № 125-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и компаниями и должностными, выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски в возмещение вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному возмещению обязанности и степени виновности Страхователя, входы по ведению и судебным процессам для того, чтобы получить страховое возмещение (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с привлечением ему третьими лицами (исков, претензий) к возмещению вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения действия или изменения условий страхования, а также при прекращении Страхователем претензий (исков) третьими лицами в трехдневный срок с момента вступления в силу события, послужившего основанием для прекращения или изменения условий страхования, сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии со сроком, указанным в настоящем Договоре.	
	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
	до 40 000 000	3 (три)
	от 40 000 001 до 200 000 000	12 (двенадцать)
	Сумма 200 000 000	Срок и порядок выплаты, согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Сопровождающем акте о размерах выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.
	Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Место, происшествие и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Дополнение Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2018.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Агентство оценки и аудита»		
в лице Генерального директора Олейникова В.А., действующего на основании Устава	в лице Руководителя управления коммерческого страхования Карпачевского Юрия Игоревича, действующего на основании доверенности №049816 от 28 декабря 2014 г.	

Ист. Токмак В.В.

Номер отчета: 27/07/18А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»







АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«Кадастр - оценка»

Юридический адрес: 109004, Москва, Тетеринский пер., д.16, пом.5
Почтовый адрес: 109004, Москва, Тетеринский пер., д.16
Тел. (495) 989-23-59, (495) 915-06-76
ИНН/КПП 7702372098/770901001 ОГРН 1097799945520
E-MAIL: NKADASTR-OSENKA@MAIL.RU OFFICE@KADASTR-OSENKA.RU

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Галухиной Марины Витальевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Галухина Марина Витальевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным №00595 от «29» октября 2012 г.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «24» января 2018 г.

Дата составления выписки «24» января 2018 г.

Директор



Б.Н. Акимов

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007006-1 от 26 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Галухиной Марине Витальевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 26 марта 2018 г. № 56

Директор  А.С. Бузикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 26 марта 2021 г.

13 Приложение I – документы Заказчика

ФГИС ЕГРН

схолово напавованне органу реглстрацыя пран.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 16.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(рек. объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:			23:49:0201003:1233
Номер кадастрового квартала:	23:49:0201002		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, район Центральный, ул. Ладашская, садоводческое товарищество "Бриз", земельный участок № 140		
Площадь:	660 +/- 7		
Кадастровая стоимость, руб.:	5345135,4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:49:0206009:232		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	

Категория земель:		
Виды разрешенного использования:		для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(от объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>—</u>	Всего разделов: <u>—</u>	Всего листов выписки: <u>—</u>
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Шайхразиев Марат Тагирович

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

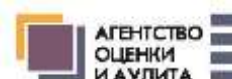
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(информация о недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер: 23:49:0201003:1233			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Рентный 2"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 23-23-50/005/2012-233 от 24.02.2012, доля в праве 1/1		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 23:49:02 06 009:0232, земельный участок . Категория земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 660 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, с/п "Бриг", уч. 140		
вид:	24.02.2012		
дата государственной регистрации:	23-23-50/005/2012-233		
номер государственной регистрации:	с 24.02.2011 по 20.03.2024		
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.04.2009 г.;		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка №Р2/115-ПЗ/11-6 от 23.12.2011 г.		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об итятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных	данные отсутствуют		

Номер отчета: 27/07/18А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



	прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(выс. объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	
План (чертеж, схема) земельного участка 			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(категория, вид, вид разрешенного использования)			
Лист № <u>3.2</u>	Раздел № <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК 23, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	323602.91	2195951.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	323610.68	2195930.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	323582.1	2195920.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	323581.21	2195922.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	323574.27	2195940.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № <u>41</u> Раздела <u>41</u>	Всего листов раздела <u>41</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Постановление о наложении ареста на имущество должника № 8036-14 от 12.05.2008, Временные

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Сочинский филиал ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Краснодарскому краю
(Полное наименование), кадастровый листовой материал государственного земельного кадастра

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
7 июля 2006 г. № 49/06-03-4676

г. Сочи, р-н Центральный, ул. Крымская, 30; по документу: кр. Краснодарский, земельный участок № 140

г. Сочи, р-н Центральный, ул. Крымская, 30; по документу: кр. Краснодарский, земельный участок № 140

1	Кадастровый номер 23:49:02 06 009:0232									
2	Общие сведения									
3	Предмет кадастрового учета - Земельный участок									
4	Назначение участка - Земельный участок									
5	Местоположение									
6	Участок находится примерно в 500 м на расстоянии от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: кр. Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Крымская, 30; по документу: кр. Краснодарский, земельный участок № 140									
7	Г. Сочи, р-н Центральный, ул. Крымская, 30; по документу: кр. Краснодарский, земельный участок № 140									
8	Категория земель:									
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
8.2	весь									
9	Разрешенное использование /назначение/ для индивидуального жилищного строительства									
10	Фрагментское использование /характер деятельности/ для индивидуального жилищного строительства									
11	Площадь: 660 ± 7 кв.м.									
12	Нормативная цена:									
13	Ставка земельного налога:									
14	Базовая ставка арендной платы:									
15	Сведения о правах:									
16	Общие отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.									
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав									
18	Дополнительные сведения для регистрации сделок, в результате которой образован земельный участок									
18.1	Регистрационный номер документа: 49/06-01-1285									
18.2	Номера образованных участков									
18.3	Номера ликвидировавшихся участков									

Руководитель Сочинского филиала

Должность

Ковальская Е. В.

Номер отчета: 27/07/18А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 66 листа(ов)

Ген. директор В.А. Олейников

