



ОТЧЕТ № 51-Р2/125-20-О

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ЩЕРБИНОВСКИЙ РАЙОН, С.
ШАБЕЛЬСКОЕ, УЛ. ИВАНОВСКАЯ, 2

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

Приложение № 51-Р2/125-20 от
08.05.2020 г. к Договору № Р2-О/2015-
ОБИКС об оказании услуг по оценке от
29.09.2015 г.

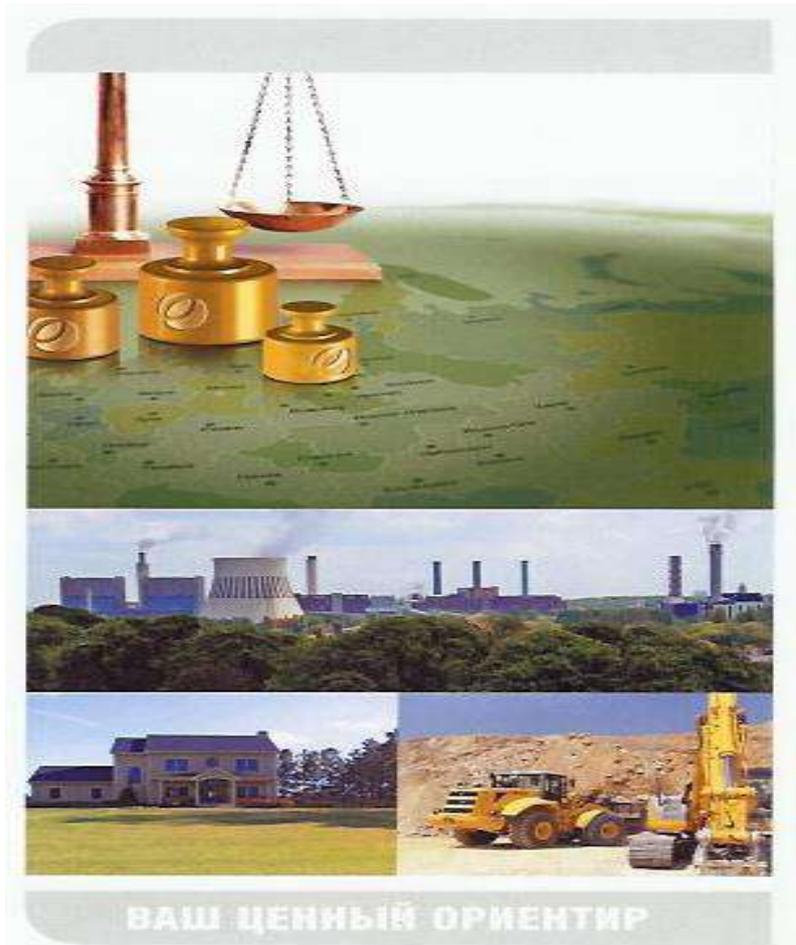
ДАТА ОЦЕНКИ: 08 мая 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

08 мая 2020 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «НАДЕЖНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. РЕНТНЫМ ЗПИФ
«РЕНТНЫЙ 2»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОБИКС»



Москва 2020 г.

В соответствии с Приложением № 51-Р2/125-20 от 08.05.2020 г. к Договору № Р2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2 и право собственности на жилой дом с пристройкой, назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом №2.

Оценка произведена по состоянию на 08 мая 2020 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 08 мая 2020 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, площадью 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, и на жилой дом с пристройкой, общей площадью: 33,1 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенные по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2, составляет:

426 535 (Четыреста двадцать шесть тысяч пятьсот тридцать пять) рублей

в том числе справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2:

299 335 (Двести девяносто девять тысяч триста тридцать пять) рублей

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Слуцкий Д.Е.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	7
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки.....	12
2.2. Описание местоположения объекта оценки.....	13
2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	15
2.4. Юридическое описание объекта оценки.....	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	19
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	21
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	25
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
5.1. Методы оценки.....	29
5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	34
5.1.2. Доходный подход.....	35
5.1.3. Затратный подход.....	37
5.1.4. Выводы:.....	38
5.2. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	39
5.2.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.....	39
5.2.2. Подбор объектов-аналогов.....	40
5.2.3. Описание вводимых корректировок.....	44
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта оценки.....	49
5.3. Расчёт рыночной стоимости прав на земельный участок.....	52
5.3.1. Подбор объектов-аналогов.....	52
5.3.2. Описание вводимых корректировок.....	55
5.3.3. Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка.....	59
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	62
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ	64
7.1. Нормативные документы.....	64
7.2. Методическая литература.....	65
7.3. Информационно-аналитические материалы.....	65
8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	66
Приложение №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	69
Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ	74
Приложение №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 51-Р2/125-20 от 08.05.2020 г. к Договору № Р2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2 и право собственности на жилой дом с пристройкой, назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом №2.

Таблица 1. **Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Наименование объекта	Земельный участок с жилым домом
Общая площадь дома, кв. м	33,1
Назначение	Жилой дом
Фактическое использование	Не эксплуатируется, ввиду ветхого состояния
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 366
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование земельного участка	По назначению
Субъекты права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения	Доверительное управление

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости объекта оценки Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Земельный участок, площадью 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2 и жилой дом с пристройкой, общей площадью: 33,1 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	426 535
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (НДС не облагается)	426 535		
В том числе			
Земельный участок, площадью 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	299 335
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)	299 335		
<p>В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 08 мая 2020 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, площадью 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, и на жилой дом с пристройкой, общей площадью: 33,1 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенные по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2, составляет:</p> <p style="text-align: center;">426 535 (Четыреста двадцать шесть тысяч пятьсот тридцать пять) рублей</p> <p style="text-align: center;">в том числе справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2:</p> <p style="text-align: center;">299 335 (Двести девяносто девять тысяч триста тридцать пять) рублей</p>			

08 мая 2020 г.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 51-P2/125-20 от 08.05.2020 г. к Договору № P2-O/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2 и право собственности на жилой дом с пристройкой, назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в Приложении 3
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность Обременения (ограничения) не учитываются
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	08 мая 2020 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 08 мая 2020 г. по 08 мая 2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	08 мая 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН /КПП 7723625776 / 772501001 БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.</p>
<p>Сведения об оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru</p> <p>ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19. Страховой полис САО «ВСК» № 190F0B40R42893 от 02.09.2019 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с 02.09.2019 г. по 01.09.2020 г. Страховая сумма: 100.000.000,0 (Сто миллионов) рублей</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, 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 в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);

- ♦ Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую

стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

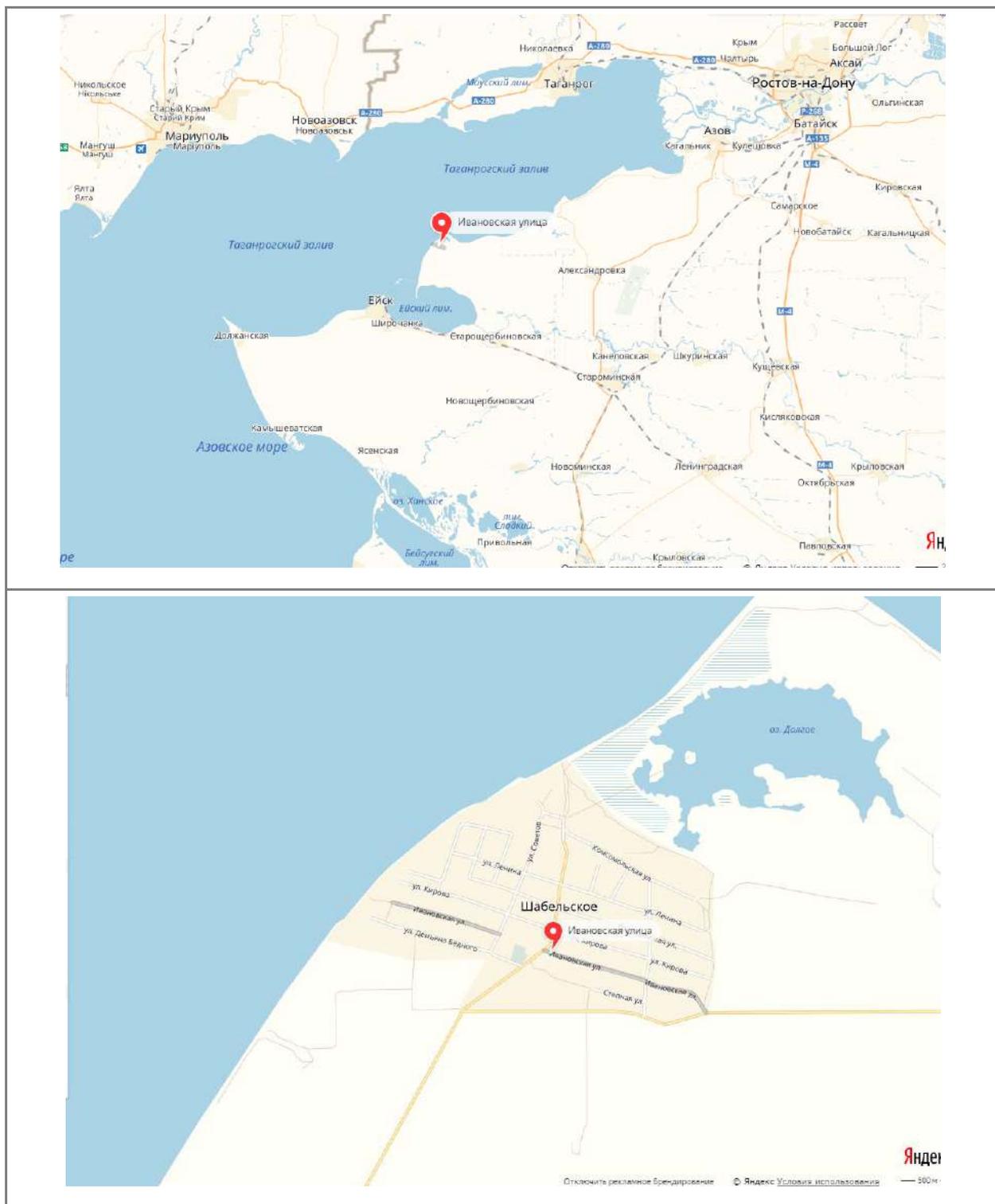
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом №2.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки



Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru/

Ниже представлены основные характеристики места расположения объекта.

Краснодарский край находится на юге Европейской части России, в юго-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на юго-востоке — с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе с Крымским полуостровом (через Керченский пролив, сухопутной границы нет), на юге — с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-западе морей. Щербиновский район — муниципальное образование в составе Краснодарского края Российской Федерации.

Северо-западная часть территории района омывается Ейским лиманом и Таганрогским заливом Азовского моря, которые разделены Глафиrowsкой косой. По территории района протекают реки Ея и Ясени. В устье реки Ея по обеим сторонам расположен плавень, большая часть которого поросла камышом и осокой.

По территории района проходит автомобильная трасса краевого значения «Краснодар—Ейск», а также железнодорожная ветка «Староминская—Ейск».

Именно на территории Щербиновского района планируется строительство игровой зоны Азов-Сити. Часть территории омывается Ейским лиманом и Таганрогским заливом Азовского моря, которые разделены Глафиrowsкой косой протяженностью 7 км с шириной у основания в 1 км, а в конце — 40-50 м, относящейся, как и Сазальникская коса, к природным достопримечательностям. Отметка береговой полосы находится на 0,4 м ниже уровня моря.

Общая протяженность береговой линии, находящейся в административных границах муниципального образования Щербиновский район от хутора Молчановка до поселка Северный, составляет 90 км.

По территории муниципального образования протекают река Ея (здесь она впадает в Ейский лиман) и река Ясени.

На территории района имеются залежи природных строительных материалов в виде глины, песка и ракушечника.

Два населенных пункта — село Глафировка и село Шабельское отнесены к курортам местного значения.

Территория муниципального образования Щербиновский район относится к Приазовской климатической провинции недостаточного увлажнения, входящей в состав климатической области Северного склона Большого Кавказа и равнин Предкавказья. Климат умеренно-континентальный, с преобладанием в течение года северо-восточных ветров, характеризуется редкими и короткими дождями и незначительным снежным покровом зимой. В среднем за год выпадает 481 мм

атмосферных осадков. Относительная влажность воздуха в декабре-январе — 87 %, в июне-июле — 66 %.

Шабельское сельское поселение — муниципальное образование в составе Щербиновского района Краснодарского края России.

Село расположено на побережье Азовское море (южный берег Таганрогского залива) у мыса Сазальник и солёного озера Долгое (Сазальник). Расположено в 28 км северо-западнее районного

центра — станицы Старощербиновской (37 км по дороге). *Источник:*

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A9%D0%B5%D1%80%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом №2.
Типичная застройка района	Жилая
Наличие положительных факторов	Таганрогский залив, 1,6 км.
Транспортная доступность	Хорошая

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

2.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

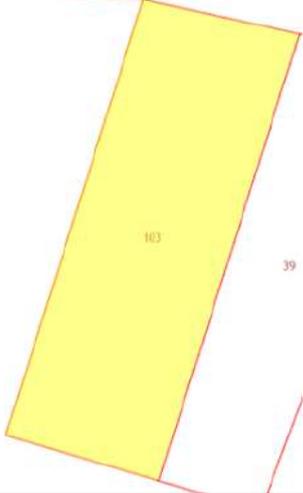
В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики жилого дома

Наименование оцениваемого объекта	Жилой дом
Назначение	Жилое
Текущее использование	Не эксплуатируется
Общая площадь, кв. м, в том числе	33,1
Жилая площадь, кв. м	16,6
Кухня, кв. м	10,1
Коридор (Пристройка), кв. м	6,4
Этажность	1
Год постройки	1917
Материал стен	Кирпичные
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Водоснабжение, электричество, газоснабжение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Ветхое состояние дома

Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра

Таблица 5. Качественные и количественные характеристики земельного участка

Адрес	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2
Площадь земельного участка под зданием, кв. м	2 366
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый номер	23:36:0105003:0103
Конфигурация земельного участка	
Кадастровая стоимость, согласно данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, https://rosreestr.ru/ , руб.	839 172,88 на 01.01.2016 г.

Оценщиком был произведен осмотр Объекта оценки. Фотоматериалы, полученные в результате осмотра, представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Фотографии объекта оценки



Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Оцениваемый объект представляет собой жилой дом в ветхом состоянии на земельном участке.

2.4. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1). В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 7. Юридическое описание

Наименование оцениваемого объекта	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2 и жилой дом с пристройкой, назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения	Доверительное управление
Субъекты права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В ряде крупных экономик мира происходит замедление роста, и Международный валютный фонд предупреждает, что настроения инвесторов могут привести к «внезапному развороту» к худшему.

В марте инфляция повысилась до 2,5% после достижения минимума 2,3% в феврале. Существенное ослабление рубля вкупе с единоразовым всплеском спроса на отдельные товары длительного хранения временно способствовали общему росту потребительских цен, несмотря на снижение спроса по другим категориям товаров и услуг. Новый эпизод временного ускорения инфляции происходит в условиях более низких инфляционных ожиданий населения и бизнеса, чем в 2018 году. Это обеспечивает бóльшую толерантность денежно-кредитной политики к краткосрочному ускорению ценовой динамики при условии стабилизации финансовых рынков. На среднесрочном горизонте дезинфляционные риски преобладают над проинфляционными на фоне низкого спроса из-за выраженного торможения мировой и российской экономики. Появляется возможность для проведения контрциклической политики.

-В период турбулентности, связанной с пандемией коронавируса, начинающейся рецессией в мировой экономике и падением цен на нефть, российская экономика вошла с неплохим заделом. Рост доходов населения трансформировался в рост потребительских расходов – в частности, в розничной торговле товарами и услугами. Активизация бюджетных расходов дополнительно стимулировала внутренний спрос.

- Внешние и внутренние ограничения предпринимательской и потребительской активности в связи с пандемией коронавируса приводят к временному снижению производства и потребления в экономике. Турбулентность финансовых рынков усиливает этот эффект. В результате происходит значительное, но кратковременное ослабление экономической активности. Переход пандемии коронавируса в затухающую фазу, с постепенным снятием ограничительных мер, вернет мировую и российскую экономику на траекторию роста.

- Глобальные финансовые рынки, включая российский, в марте находились под давлением из-за кризиса ликвидности в финансовой системе США и других стран. Стабилизации ситуации способствуют меры поддержки экономики со стороны правительств и меры центральных банков по поддержке кредитования и финансовых рынков.

- В текущей ситуации основная экономическая задача регуляторов – по возможности компенсировать влияние возникших ограничений и самоограничений на кредитоспособность компаний, кредитную активность и доходы населения, обеспечивая при этом финансовую стабильность. Это требует совместных и скоординированных действий правительств и регуляторов финансового рынка.

Динамика розничных продаж продовольственных и непродовольственных товаров и оборота розничной торговли, % г/г



Источник: Росстат.

Динамика оборота розничной торговли (январь 2016 г. = 100%, сезонность устранена), %



Источник: Росстат, расчеты ДИП.

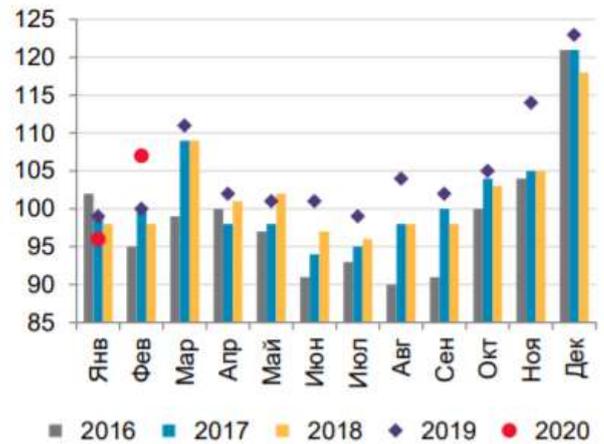
Динамика реальных доходов населения, % г/г



* Расчет по новой методологии с учетом единовременной денежной выплаты в январе 2017 года.

Источник: Росстат, расчеты ДИП.

Динамика реальных повседневных расходов населения, % (медианное значение 2012 г. = 100%)



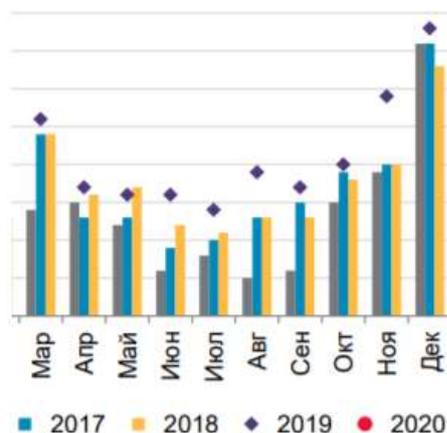
Источник: Ромир.

Динамика индекса потребительских настроений и его компонентов, пункты



Источник: опрос ООО «инФОМ».

Динамика реальных денежных расходов населения, % (анное значение 2012 г. = 100%)



Номинальный и реальный ВВП, РФ, 2015-2024 гг (трлн руб)

Параметр	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
Номинальный ВВП в текущих ценах	83,4	83,1	86,0	92,1	98,7	102,5	108,7	114,9	120,6	126,6
Реальный ВВП в ценах 2011 г	61,1	60,2	61,1	62,2	62,9	64,0	65,2	66,5	67,7	68,9

Источник: *BusinesStat, Министерство экономического развития РФ, Федеральная служба государственной статистики, Международный валютный фонд*

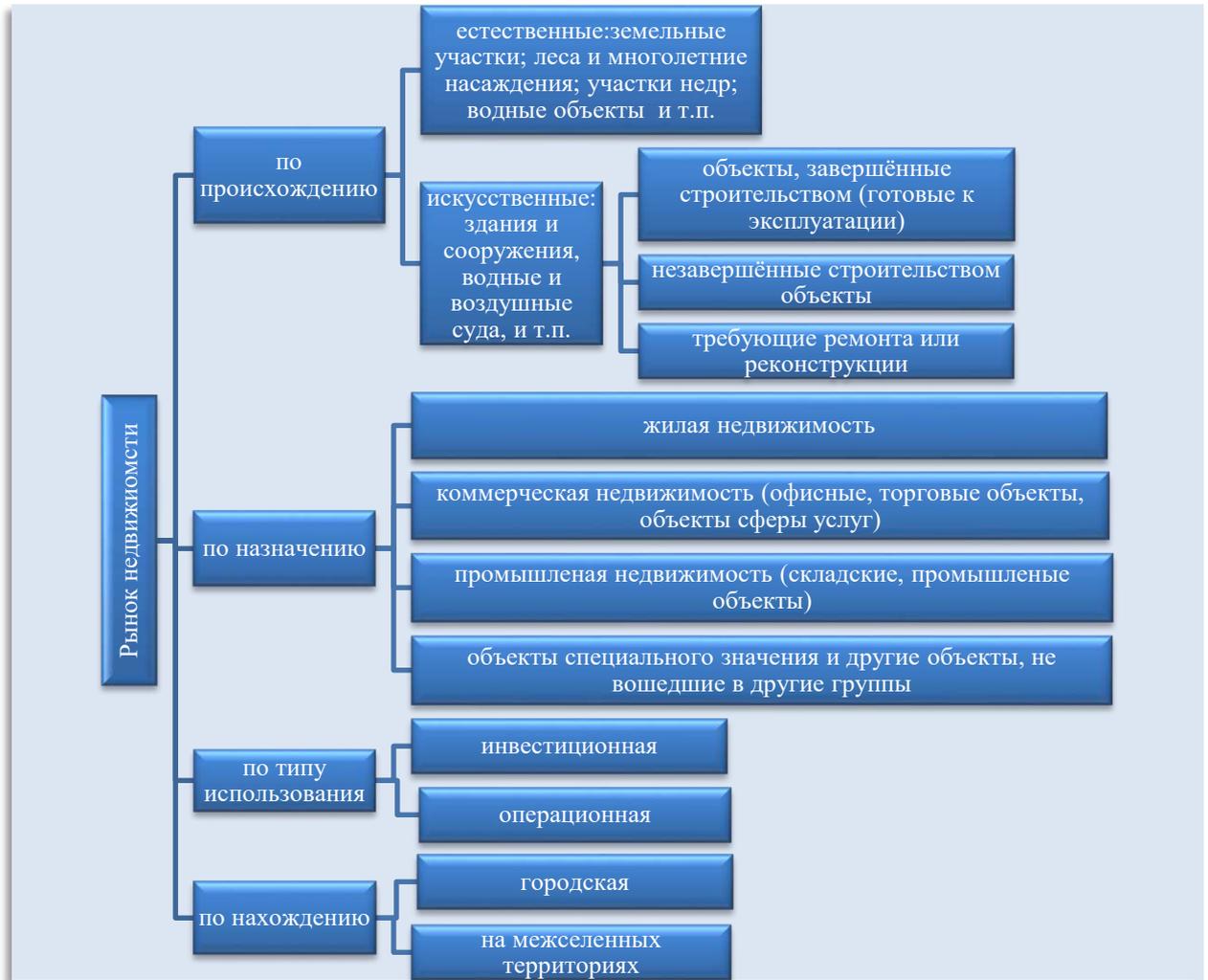
* прогноз

Источник: <https://asros.ru/analytics/macro>,
https://businessstat.ru/images/demo/wine_russia_2020_demo_businessstat.pdf/

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии сегментации и сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 2. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Оцениваемый объект относится к жилой недвижимости, по типу использования относится к операционной недвижимости.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты:

Таблица 8. Сегментирование земельного рынка

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Земли сельскохозяйственного назначения; ♦ Земли населенных пунктов; ♦ Земли промышленности и иного назначения; ♦ Земли особо охраняемых территорий; ♦ Земли лесного фонда; ♦ Земли водного фонда; ♦ Земли запаса. 	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Под индивидуальное жилищное строительство; ♦ Под коттеджное строительство; ♦ Под загородные дома и резиденции; ♦ Под садово-огородническое хозяйство; ♦ Под фермерское хозяйство; ♦ Под административно-производственные цели; ♦ Прочее. 	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования на участок	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Собственность; ♦ Аренда; ♦ сервитуты. 	Большинство участков предлагается в собственности, аренда и ограниченные права (сервитуты) стоят на рынке дешевле права собственности
Местоположение и окружение	<ul style="list-style-type: none"> ♦ В непосредственной близости от водного объекта; ♦ В непосредственной близости лесного массива; ♦ В непосредственной близости от промышленного предприятия; ♦ Другое окружение. 	Для земельных участков коммерческого назначения наиболее важное значение имеют: близость жилой и общественно-деловой застройки, расположение относительно автодорог, транспортная доступность.
Размер земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Малые участки до 0,5 га; ♦ Средние участки 0,5 – 5 га; ♦ Большие участки 5 – 50 га; ♦ Крупные участки свыше 50 га. 	В зависимости от целей и предпочтения использования земли.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Газоснабжение; ♦ Электроснабжение; ♦ Теплоснабжение; ♦ Водоснабжение; ♦ Канализация. 	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже.

Источник: по материалам аналитических компаний Vesco Consulting (<http://www.rview.ru/segment.html>)

Вывод:

Оцениваемый земельный участок относится к категории земли населенных пунктов, с целевым назначением - для личного подсобного хозяйства, по размеру относится к малым земельным участкам, на участке имеются коммуникации: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

К расчетному сроку генерального плана (2020г.) жилищный фонд в г. Краснодаре планируется довести до 17 700 тыс. кв. м. общей площади, в том числе новое строительство ориентировочно должно составить порядка 7 545 тыс. кв. м. общей площади.

Предусмотрено следующая структура жилищного строительства:

- 2-3 этажные здания – 88,1 тыс. кв. м.;
- 4-5 этажные здания – 153,4 тыс. кв. м.;
- 6 и выше этажные здания – 5 312,3 тыс. кв. м.;
- индивидуальный жилищный фонд – 1 991,3 тыс. кв. м.

До сих пор в Краснодаре и пригороде отсутствуют готовые коттеджные поселки в классическом понимании этого понятия – построенные в рамках общего архитектурно-планировочного решения комплексы малоэтажных домов, имеющих единое инженерное обеспечение. Из-за отсутствия коттеджных поселков не существует и типизации коттеджных поселков (а так же просто коттеджей) по классам жилья. Опрос экспертов-риэлторов даже с очень большим стажем работы не выявил никаких особенных существенных наборов характеристик, отличающих один класс коттеджа от другого. Единственным, но не однозначным критерием является цена. В настоящее время в Федеральной регистрационной службе ежемесячно регистрируется от 2000 до 2500 сделок с недвижимостью. Примерно 80 % из них – это сделки с квартирами, 4 % - сделки с коттеджами.

В настоящий момент в Краснодаре нет четко сформированных престижных направлений для развития загородного (коттеджного) рынка жилой недвижимости. Престижность некоторых направлений сложилась исторически и многие из них в настоящее время не отвечают требованиям покупателей, которые становятся все строже год от года. Так в текущей ситуации наиболее престижными направлениями для коттеджной застройки вокруг Краснодара являются Ейское и Ростовское направления, на Ейском направлении — пос. Северный; на Ростовском – район, огороженный улицами Ягодина, Российская, Ростовское шоссе. Так же привлекательной считается новая застройка в пос. Знаменском за Комсомольским микрорайоном на выезде из города и окраины Фестивального микрорайона. Особенно большим спросом пользуется пос. Северный. За последние два года здесь стоимость земельных участков возросла более чем в три раза.

В краткосрочной перспективе наибольшим спросом будут пользоваться недорогие таунхаусы эконом-класса, а также земельные участки без подряда на строительство.

(http://www.kubanmakler.ru/kvartira/zagorodnaya_nedvizhimost_v_Krasnodare_v_Krasnodarskom_krae.htm)

Весь доступный объем информации об объектах-аналогах представлен в разделах: 5.2.2 и 5.3.2.

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ниже представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости жилого дома.

Таблица 9. Анализ влияния основных ценообразующих факторов для объекта оценки

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	Наличие обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться практически до нулевого значения.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости инфраструктуры, окружающей застройки, плотности застройки.
Физические характеристики	Тип объекта	Целесообразно подбирать объекты-аналоги сопоставимые по типу с объектом оценки. Например, для отдельностоящих домов подбирать, так же отдельностоящие дома.
	Физическое состояние объекта	Цены предложений жилых домов могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки, а также от физического состояния здания. Степень влияния описана в соответствующем разделе Отчета.
	Состояние отделки	

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным. Степень влияния описана в соответствующем разделе Отчета.
	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций существенно влияет на справедливую стоимость жилых домов. Степень влияния описана в соответствующем разделе Отчета.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой тем или иным использованием. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые включены в цену предложения недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов).

Источник: анализ, проведенный Оценщиком с использованием методической литературы и данных открытых источников

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

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

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

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

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

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

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

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

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

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

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

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

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

Оцениваемый объект недвижимости, относится к жилым объектам и его переориентация фактически и юридически невозможна.

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

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.1. Методы оценки

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);

- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает

наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;

- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в

соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

5.1.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами.

5.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

5.1.4. Выводы:

Объект оценки представляет собой жилой дом. Учитывая тот факт, что жилые дома приобретаются для проживания, а не для получения дохода, т.е. объект не является доходоприносящим объектом, Оценщик принял решение не применять доходный подход.

Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в районе расположения объекта оценки (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Оценщик не нашел объект-аналог, схожий по своим характеристикам с объектом оценки, для определения затрат на замещение строительства оцениваемого жилого дома. Следовательно, в рамках настоящего отчета затратный подход не применялся.

Оценщик полагает возможным применить сравнительный подход.

5.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

5.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 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.

В рамках сравнительного подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- V_o - рыночная стоимость объекта оценки;
- n - количество объектов-аналогов;
- V_{oi} - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- W_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информации для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и сравнительному подходам.

В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи жилой недвижимости в с. Шабельское позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемого объекта подобрать не представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.

5.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о жилых домах в районе расположения объекта оценки, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: <http://www.cian.ru> <https://multilisting.su/>, <http://realty.dmir.ru/>, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

1. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на

независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости¹.

2. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение². Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

3. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведены ниже.

¹ Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

² Ст. 435 ГК РФ

Таблица 10. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общие сведения	Земельный участок, относящийся к объекту, сот.	23,66	21,00	14,00	24,00	24,00
	Площадь дома	33,10	25,00	34,00	65,00	65,00
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Ограничения (обременения) прав на земельный участок	Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Ограничения (обременения) прав на улучшения	Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2	р-н Щербиновский, с Шабельское, ул Ивановская, 9	р-н Щербиновский, с Шабельское, ул Партизанская	р-н Щербиновский, с Шабельское	р-н Щербиновский, с Шабельское
Физические характеристики объекта	Земельный участок, относящийся к объекту, сот.	23,66	21,00	14,00	24,00	24,00
	Площадь здания	33,10	25,00	34,00	65,00	65,00
	Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Техническое состояние объекта	Ветхое состояние	Ветхое состояние	Удовлетворительное состояние	Ветхое состояние	Удовлетворительное состояние
	Наличие коммуникаций	Газоснабжение, электричество, водоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Движимое имущество	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		450 000,00	430 000,00	750 000,00	800 000,00
Источники информации	Интернет источник		https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/8717133-25-0-m-na-uchastke-21-0-sot-450000-rub-ul-ivanovskaya-r-n-eyskiy-eysk	https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/9558225-77-0-m-na-uchastke-17-0-sot-950000-rub-ul-partizanskaya	https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/15248263-65-0-m-na-uchastke-24-0-sot-750000-rub-staroscherbinovskaya	https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/15081195-65-0-m-na-uchastke-24-0-sot-800000-rub-staroscherbinovskaya
	Контактное лицо, тел.:		собственник Альбина 89649396922	собственник 89181396895 Андрей	89181534599	собственник Ольга 89181534224

Источник: открытые информационные источники

5.2.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

1. Корректировка на земельный участок

Для внесения корректировок относительно жилого дома, необходимо выделить стоимость земельного участка. Учитывая близкое расположение объекта оценки и подобранных объектов – а так же вид разрешенного использования, стоимость 1 сот. земельного участка объекта оценки сопоставима со стоимостью 1 сот. земельных участков объектов –аналогов. Стоимость 1 сот земельного участка определена ниже в Отчете.

Таблица 11. Корректировка на земельный участок

Элементы сравнения	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб.	450 000,00	430 000,00	750 000,00	800 000,00
Общая площадь строений (улучшений)	кв. м	25	34	65	65
Цена за единицу площади	руб./кв. м	18 000,00	12 647,06	11 538,46	12 307,69
Земельный участок, относящийся к объекту, сот.	сот.	21,00	14,00	24,00	24,00
Стоимость 1 сот. земельного участка ³	сот.	12 651,52	12 651,52	12 651,52	12 651,52
Стоимость земельного участка		265 681,92	177 121,28	303 636,48	303 636,48
Стоимость аналогов, без учета земельного участка	руб.	184 318,08	252 878,72	446 363,52	496 363,52
Стоимость аналогов, без учета земельного участка	руб./кв. м	7 372,72	7 437,61	6 867,13	7 636,36

Источник: расчеты Оценщика

2. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

³ Описание расчета стоимости участка представлено ниже в отчете

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и объект оценки. На дату оценки объект оценки имеет ограничение (обременение) имущественных прав, которое не учитывается в расчетах.⁴ У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав также не выявлены, корректировка не требуется.

3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что объект оценки в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

4. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи

⁴ Раздел. 1.4.2.

влиять только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

5. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

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

В данном случае поправка на скидку к цене предложения определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018 Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., 2018, стр. 262, табл. 152.

Таблица 12. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	17,2%	10,9%	23,6%
2. Дома	16,7%	10,4%	22,9%
3. Таунхаусы	15,7%	9,8%	21,5%
4. Коттеджи	16,1%	10,0%	22,1%

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, ветхое состояние. Учитывая состояние строений на участке, а так же экономическую ситуацию на дату оценки, Оценщиком принято максимальное значение скидки к цене предложения для домов, в размере: -22,9%.

6. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется,

когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Учитывая сопоставимое расположение объекта оценки и подобранных объектов, корректировка не требуется.

7. Физические характеристики объекта

Площадь

Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади объектов недвижимости на их удельную стоимость. Площадь дома объекта оценки сопоставима с площадью объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Техническое (физическое) состояние объекта

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии объекта. Состояние объекта оценки: ветхое (неудовлетворительное), требуется капитальный ремонт, как и объектов-аналогов № 1,3. Состояние объектов-аналогов № 2,4 удовлетворительное, требуется корректировка.

Корректировка на состояние определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018 Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., 2018, стр. 172, табл. 77.

Таблица 13. Интервал значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	0,75	0,68	0,82

Как видно из таблицы, отношение удельной цены жилого дома, требующего капитального ремонта, учитывая состояние оцениваемого жилого дома, было выбрано максимальное значение: 0,68, таким образом корректировка равна: $0,68 - 1 = - 32\%$.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций у объектов-аналогов сопоставимо с объектом оценки, корректировка не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги представляют собой жилые дома, корректировка не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

5.2.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб.		450 000,00	430 000,00	750 000,00	800 000,00
Общая площадь строений (улучшений)	кв. м	33,10	25	34	65	65
Цена за единицу площади	руб./кв. м		18 000,00	12 647,06	11 538,46	12 307,69
Земельный участок, относящийся к объекту, сот.	сот.	23,66	21,00	14,00	24,00	24,00
Стоимость 1 сот. земельного участка	сот.		12 651,52	12 651,52	12 651,52	12 651,52
Стоимость земельного участка			265 681,92	177 121,28	303 636,48	303 636,48
Стоимость объекта оценки, без учета земельного участка	руб.		184 318,08	252 878,72	446 363,52	496 363,52
Стоимость объекта оценки, без учета земельного участка	руб./кв. м		7 372,72	7 437,61	6 867,13	7 636,36
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав на земельный участок		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Передаваемые имущественные права на улучшения		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав на улучшения		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена за единицу площади	руб./кв. м в год		7 372,72	7 437,61	6 867,13	7 636,36
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		7 372,72	7 437,61	6 867,13	7 636,36
Условия продажи						
Условия продажи		Нетипичные условия	Нетипичные условия	Нетипичные условия	Нетипичные условия	Нетипичные условия

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	продажи отсутствуют	продажи отсутствуют	продажи отсутствуют	продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		7 372,72	7 437,61	6 867,13	7 636,36
Условия рынка						
Время продажи		Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		7 372,72	7 437,61	6 867,13	7 636,36
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-22,90%	-22,90%	-22,90%	-22,90%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		5 684,37	5 734,40	5 294,56	5 887,63
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2	р-н Щербиновский, с Шабельское, ул Ивановская, 9	р-н Щербиновский, с Шабельское, ул Партизанская	р-н Щербиновский, с Шабельское	р-н Щербиновский, с Шабельское
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на местоположение			5 684,37	5 734,40	5 294,56	5 887,63
Физические характеристики строений (улучшений)						
Площадь здания		33,10	25,00	34,00	65,00	65,00
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта		Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Величина поправки			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние объекта		Ветхое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Величина поправки	%		-32,00%	-32,00%	-32,00%	-32,00%
Наличие коммуникаций		Газоснабжение, электричество, водоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование)						
Наиболее эффективное использование		Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Движимое имущество		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-32,00%	-32,00%	-32,00%	-32,00%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		3 865,37	3 899,39	3 600,30	4 003,59
Выводы						
Общая валовая коррекция			54,90	54,90	54,90	54,90
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенная справедливая стоимость дома (улучшений)	руб./кв. м		3 842			
Средневзвешенная справедливая стоимость дома (улучшений), с учетом округления до сот. рублей	руб. за объект		127 200			
Справедливая стоимость земельного участка, приходящегося на дом	руб.		299 335			
Средневзвешенная справедливая стоимость с учетом стоимости земельного участка	руб.		426 535			

5.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

5.3.1. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В рамках настоящего раздела определялась рыночная стоимость права на оцениваемый земельный участок общей площадью 2 366 кв. м.

Расчет рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов является сотка, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на земельном рынке. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже земельных участков, где в большинстве случаев указывается стоимость за сотку, либо стоимость всего объекта с указанием площади участка в сотках (www.rosrealt.ru, www.geodevelopment.ru; www.cian.ru; <http://www.invst.ru>).
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
 - ♦ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - ♦ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - ♦ условия продажи;
 - ♦ условия рынка;
 - ♦ местоположение объекта;
 - ♦ физические характеристики объекта;
 - ♦ экономические характеристики;
 - ♦ вид использования и (или) зонирование;
 - ♦ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - ♦ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По элементам сравнения производятся корректировки двух видов:

- ♦ последовательные (кумулятивные);
- ♦ независимые.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, определяется путём алгебраического суммирования.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от

другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что сведения о сделках отсутствуют (например, в Базе данных Росреестра), в связи с чем, Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в нижеследующей таблице.

При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался следующими правилами:

- подбирались предложения о продаже земельных участков категории населенных пунктов, под ИЖС или ЛПХ;
- подбирались предложения о земельных участках в непосредственной близости от объекта оценки;

Таблица 14. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Район расположения объекта	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2	Щербиновский село Шабельское улица Степная	район Щербиновский село Шабельское	Щербиновский село Шабельское улица Степная 5
Физические характеристики	Площадь, сот.	23,36	22,00	22,00	22,00
	Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Конфигурация	Удобная для строительства	Удобная для строительства	Удобная для строительства	Удобная для строительства
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Доступные инженерные коммуникации	Расчет ведется с учетом коммуникация по границам участка (Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение)	По границе участка (Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение)	По границе участка (Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение)	По границе участка (Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение)
Экономические характеристики	Удобство подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Вид использования и (или) зонирование	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие некапитальных хозяйственных построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики		Стоимость, руб.	350 000,00	250 000,00	400 000,00
Источники информации		Интернет источник	https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-land-lot/9451628-22-0-sot-350000-rub-ul-stepnaya-d-25-r-n-eyiskiy-eysk	https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-land-lot/10292689-22-0-sot-250000-rub-r-n-eyiskiy-eysk	https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-land-lot/10168831-22-0-sot-400000-rub-ul-stepnaya-staroscherbinovskaya
		Контактные данные	собственник Алексей 89282689273	собственник Анна 89384242803	собственник Иван 89283322888

Источник: расчеты Оценщика

5.3.2. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Основные составляющие характеристики объектов-аналогов были приведены к характеристикам объекта оценки с помощью внесения корректировок.

7. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Объекты-аналоги передаются на правах собственности, права, учитываемые при оценке земельного участка: права собственности, корректировка не требуется.

Существующие ограничения (обременения) права

У объектов-аналогов какие-либо ограничения (обременения) прав не выявлены, земельный участок оценивается без учета ограничений (обременений), корректировка не требуется.

8. Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Нетипичных условий финансирования не выявлено, оплата производится в денежной форме без отсрочек платежей и других льготных условий, поэтому корректировка 0%.

9. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам нетипичных условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его

объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы. Нетипичных условий продажи не зарегистрировано, поэтому данная корректировка не проводилась.

10. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. В результате интервьюирования было выяснено, что объекты-аналоги действительны на дату оценки, в связи с этим поправка не вносится.

Скидка к цене предложения

Так как для расчета рыночной стоимости использовались цены предложения, необходимо ввести корректировку на торг (скидку к цене предложения). Скидка определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 292, табл. 148.

Таблица 15. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,8%	18,4%	21,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,4%	16,0%	18,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,9%	22,1%	25,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,1%	14,9%	17,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	15,1%	13,8%	16,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20,3%	18,2%	22,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,3%	18,0%	20,7%

Максимальная скидка на неактивном рынке для земельных участков под ИЖС равна - 16,5 %, оценщик принял максимальную скидку, учитывая экономическую ситуацию на дату оценки (раздел 3.1).

Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость здания «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При

сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. В редких случаях, когда объект расположен на окраине района и на него действуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого объекта, необходимо вносить поправку.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

5. Физические характеристики объекта

Площадь

Корректировка на площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога, так как влияние масштабного фактора предполагает, что чем больше по площади объект, тем меньше стоимость одной единицы измерения.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги по размеру относятся к малым земельным участкам, корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

Расчет проводился из условия, что участки являются свободными, объекты-аналоги продаются не застроенными, поэтому корректировка не требуется.

Доступные инженерные коммуникации

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки. Исходя из принципов недопущения двойного имущественного налогообложения единого объекта недвижимости, в случае вхождения объектов системы инженерно-транспортной инфраструктуры в состав находящихся на земельном участке других объектов недвижимости (элементов имущественного комплекса), и являющихся налоговой базой налога на имущество организаций или физических лиц, такие улучшения земельного участка должны оцениваться именно в составе данных объектов, а не как элемент условно свободного земельного участка. Таким образом, при проведении оценки коммуникации считаются проходящими по границе земельного участка.

У оцениваемого земельного участка общей и объектов-аналогов вдоль границ имеется электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение, корректировка не требуется.

6. Экономические характеристики

Важной экономической характеристикой земельных участков является транспортная доступность. В качестве критериев транспортной доступности, на основании которых можно судить о схожести оцениваемых объектов и объектов-аналогов, Оценщик выделил следующие критерии: наличие организованных асфальтированных подъездных путей; инфраструктура района расположения объекта; расположение объекта относительно населенного пункта (в городе, непосредственно с городом, достаточно удален от города). Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов сопоставимо, подробное описание местоположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов описано в корректировке на местоположение. Оцениваемый земельный участок общей площадью и объекты-аналоги характеризуются наличием асфальтированных подъездных путей. Следовательно, корректировка не требуется.

7. Вид использования и (или) зонирование

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к категории: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: под ИЖС, корректировка не требуется.

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта. Движимое имущество отсутствует как у оцениваемого земельного участка, так и у объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не вводилась.

9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

К другим характеристикам (элементам), влияющим на стоимость объектов недвижимости могут относиться иные специфические факторы. Так как другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемых объектов не выявлены, корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

5.3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Элементы сравнения	Ед. срав.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.		350 000	250 000	400 000
Общая площадь	сот.	23,66	22,00	22,00	22,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		15 909,09	11 363,64	18 181,82
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) передаваемых прав					
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) имущественных прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 909,09	11 363,64	18 181,82
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 909,09	11 363,64	18 181,82
Условия продажи					
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 909,09	11 363,64	18 181,82
Условия рынка					
Время продажи		Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Корректировка	%		-16,50%	-16,50%	-16,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 284,09	9 488,64	15 181,82
Местоположение объекта					
Район расположения объекта		Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2	Щербиновский село Шабельское улица Степная	район Щербиновский село Шабельское	Щербиновский село Шабельское улица Степная 5
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
Площадь	сот.	23,66	22,00	22,00	22,00

Элементы сравнения	Ед. срав.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие строений на участке		Расчет ведется без учета улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Конфигурация		Удобная для строительства	Удобная для строительства	Удобная для строительства	Удобная для строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф		Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Доступные инженерные коммуникации		Расчет ведется с учетом коммуникация по границам участка (Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение)	По границе участка (Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение)	По границе участка (Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение)	По границе участка (Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики					
Организованные подъездные пути		Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование					
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие некапитальных хозяйственных построек		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %			0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка по второй группе	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб./сот.		13 284,09	9 488,64	15 181,82
Выводы					
Общая чистая коррекция			16,50	16,50	16,50
Вес			0,333	0,333	0,333

Элементы сравнения	Ед. срав.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.				12 651,52
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв. м				126,52
Справедливая стоимость оцениваемого земельного участка	руб.				299 335

Источник: расчеты Оценщика

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками.

В связи с тем, что объект оценки и отдельно земельный участок общей площадью 2 366 кв. м оценивались только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 16. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
<i>Земельный участок, площадью 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2 и жилой дом с пристройкой, общей площадью: 33,1 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: Краснодарский кр., Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2</i>	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	426 535
<i>Удельный вес подхода</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (НДС не</i>	<i>426 535</i>		

Наименование объекта облагается)	Доходный	Затратный	Сравнительный
В том числе			
Земельный участок, площадью 2 366 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 23:36:0105003:0103, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	299 335
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)	299 335		

Оценщик 1 категории



/Круглов Н.Т

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

/ Слущкий Д.Е.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;

12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

7.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

7.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, www.gks.ru;
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
4. Информация портала www.cian.ru;
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; <http://www.cian.ru>
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

	<ul style="list-style-type: none"> • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	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
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
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или

	производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Приложение №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ





000862 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. владельца)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

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

28.04.2001

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

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

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г. по «17» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.062019 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2893

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1	
<p>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>	
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщика, поименованного в заявлении на страхование, заключены трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>	
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>	
Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.Г. Пудан/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

<https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/8717133-25-0-m-na-uchastke-21-0-sot-450000-rub-ul-ivanovskaya-g-n-eyskiy-eysk>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/8717133-25-0-m-na-uchastke-21-0-sot-450000-rub-ul-ivanovskaya-g-n-eyskiy-eysk>. The page title is "Продам дом 25.0 м² на участке 21.0 сот район Щербиновский село Шабельское улица Ивановская 9 р-н Ейский, Ейск". The price is listed as "цена: 450 000 ₪". The listing includes a green button "Показать телефон" and a search icon with the text "Проверить этот дом перед тем, как купить его". The property details are: "площадь: 25.0 м.кв.", "площадь участка: 21.0 сот.", "адрес: р-н Щербиновский, с Шабельское, ул Ивановская, 9", "с.Шабельское, ветхий дом на участке, рядом море и игорная зона "АЗОВ-СИТИ" Газ,вода рядом. ТОРГ". A photograph of the property is shown, depicting a two-story house with a gabled roof and a brick foundation, situated in a rural area with trees and a clear sky.

<https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/17311730-34-0-m-na-uchastke-14-0-sot-430000-rub-selo-r-n-eyskiy-eysk>

цена: 430 000 ₺

✓ собственник Андрей
☎ 89181396895
объявление № 17311730 на сайте multilisting.su
🔍 Проверить этот дом перед тем, как купить его
площадь: 34.0 м.кв.
площадь участка: 14.0 сот.
адрес: р-н Щербиновский, с Шабельское

Продаётся жилой дом с пристройкой в селе Шабельское (находится на берегу Азовского моря, от дома до пляжа около 600 м), общая площадь 34,1, жилая 18,4. Материал саман, есть водопровод, электричество, отопление печное. Газ проходит по границе участка.

<https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/15248263-65-0-m-na-uchastke-24-0-sot-750000-rub-staroscherbinovskaya>

Продам дом 65.0 м² на участке 24.0 сот район Щербиновский село Шабельское Старощербиновская

№ 15248263 | Обновлено 25 авг в 09:50 | Просмотров всего 558, сегодня 3

цена: 750 000 ₺

✓ собственник Ольга [Показать телефон](#)
🔍 Проверить этот дом перед тем, как купить его
площадь: 65.0 м.кв.
площадь участка: 24.0 сот.
адрес: р-н Щербиновский, с Шабельское

Продаётся земельный участок в 10мин езды от игровой зоны Азовсити с домом и хозяйственными постройками. Дом саманный под снос. 10 лет в нем никто не жил. Прописанных нет. Собственник один. На участке много фруктовых деревьев, виноград. Имеются все коммуникации: газ, свет, вода. До слуска к морю 300 метров. Станция ухоженная, имеется вся инфраструктура, относится к Щербиновскому району. Развиты охота и рыбалка. Дороги асфальтированы.

<https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/15081195-65-0-m-na-uchastke-24-0-sot-800000-rub-staroscherbinovskaya>

multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-house/15081195-65-0-m-na-uchastke-24-0-sot-800000-rub-staroscherbinovskaya

Gmail YouTube Карты Gmail YouTube Карты

PARK FONTE
ТАУНХАУСЫ
ТОЛЬКО 2 ТАУНХАУСА
ЗА 23 МЛН РУБ.
278 кв.м / 4 КВАДРАТ ПОС. ВОД.
Подробнее в офисе

Ивановская д. 23 кв.
* Застройка ООО «Фора Девелоп»
Прямая договорка на цену от 200 кв.м

✓ собственник Ольга
89181534224
объявление № 15081195 на сайте multilisting.su
Q Проверить этот дом перед тем, как купить его
площадь: 65.0 кв.м.
площадь участка: 24.0 сот.
адрес: р-н Щербиновский, с Шабельское

Продается земельный участок в 10 мин езды от игровой зоны Азовити с домом и хозяйственными постройками. Дом саманный под снос. На участке много фруктовых деревьев, виноград. Имеются все коммуникации: газ, свет, вода. До слупка к морю 300 метров. Станция ухоженная, имеется вся инфраструктура, относится к Щербиновскому району. Развито охота и рыбалка. Дороги асфальтированы.

<https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-land-lot/9451628-22-0-sot-350000-rub-ul-stepnaya-d-25-r-n-eyskiy-eysk>

https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-land-lot/9451628-22-0-sot-350000-rub-ul-stepnaya-d-25-r-n-eyskiy-eysk

multilisting.su Выписки Войти Зарегистрироваться Подать объявление

Продам землю 22.0 сот район Щербиновский село Шабельское улица Степная д 25, р-н Ейский, Ейск
№ 9451628 | Обновлено больше года назад | Просмотров всего 175, сегодня 2

Хотите продать землю?
Компания RSG производит выкуп земельных участков на юге Московской области

р-н Щербиновский Недвижимость с Шабельское / Продажа земельных участков

цена: 350 000 ₴

Продажа дач по Дмитровскому шоссе!
Узнать больше поселок-сокоз.рф

✓ собственник Алексей Показать телефон
Q Проверить этот участок перед тем, как купить его
площадь участка: 22.0 сот.
адрес: р-н Щербиновский, с Шабельское, ул Степная

Продается великолепный земельный участок 22 сотки ижс в селе Шабельское на берегу Азовского моря по адресу: Степная д.25. Все коммуникации : газ, свет, вода на меже. На участке имеется фундамент дома 20*15. Имеются все разрешительные документы для

<https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-land-lot/10292689-22-0-sot-250000-rub-r-n-eyskiy-eysk>

Тродам землю 22.0 сот район Щербиновский село Шабельское р-н Ейский, Ейск
№ 10292689 | Обновлено 3 июня в 13:42 | Просмотров всего 320, сегодня 2

Цена: 250 000 ₪

Собственник Анна [Показать телефон](#)

Проверить этот участок перед тем, как купить его
Площадь участка: 22.0 сот.
Адрес: р-н Щербиновский, с Шабельское

Тродам не дорого зем участок в с Шабельском ,22 сот на берегу Азовского моря в 70 км от г Ейска. В 10 км от Игровой зоны. Новая улица, разстроенные дома, рядом магазин. Коммуникации все на месте.Тихо, спокойно. Звоните, торг уместен

<https://multilisting.su/r-n-scherbinovskiy/s-shabelskoe/sale-land-lot/10168831-22-0-sot-400000-rub-ul-stepnaya-staroscherbinovskaya>

Продам землю 22.0 сот район Щербиновский село Шабельское улица Степная 5 Старощербиновская
№ 10168831 | Обновлено больше года назад | Просмотров всего 38, сегодня 2

Цена: 400 000 ₪

Собственник Иван [Показать телефон](#)

Хотите продать землю?
Компания RSG производит выкуп земельных участков на юге Московской области

Продажа дач по Дмитровскому шоссе!
поселок-союз.рф

Приложение №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 20.05.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №Р2/125-ПЗД/13 от 29.04.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного реального фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Жилой дом с пристройкой, назначение: жилое. Площадь: общая 33.1 кв.м. Инвентарный номер: 2838. Литер: А,а. Этажность: 1. Подземная этажность: 0.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом №2

Кадастровый (или условный) номер:
23-23-35/017/2007-341

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.05.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-35/004/2013-433

Государственный регистратор:  / Чуприна С. А.



23-АЛ **691374** 

Российская Федерация
Краснодарский край
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по Щербиновскому району

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Домовладение
(тип объекта учета)
объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Краснодарский край
Административный район (округ) Щербиновский р-н
Город (пос.) с Шабельское
Район города _____
Улица (пер.) Ивановская
Дом № 2 Строение (корпус) _____ Инвентарный № 2838

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	ГУП КК «Крайтехинвентаризация»
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

08:259; 816; 001:2838 24/4-170



СОДЕРЖАНИЕ:

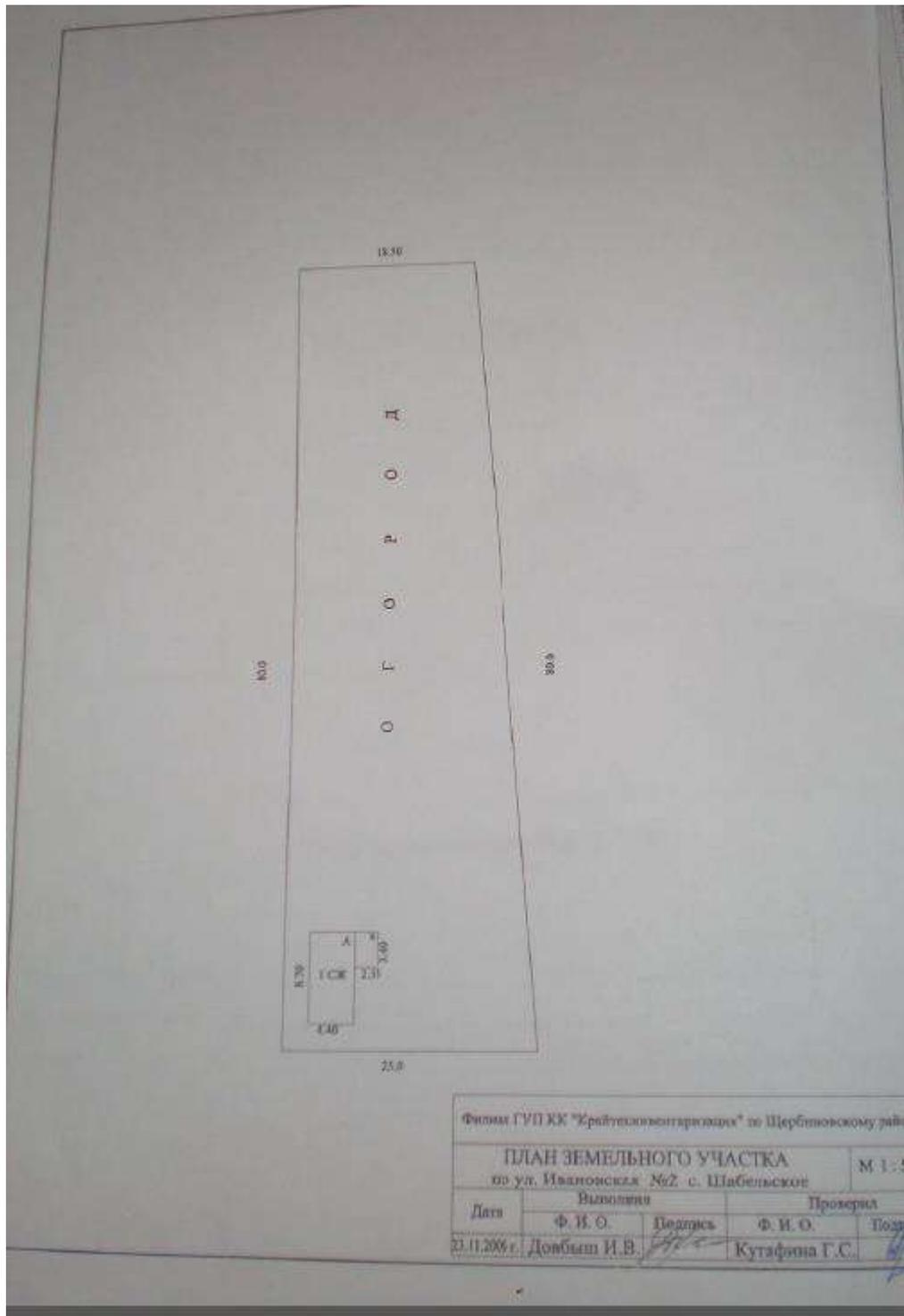
№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	
6	Полэтажный план	
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	
8	Отметки об обследовании	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Лит. А - Жилой дом
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	1917
4	Общая площадь жилого дома	33.1
5	Жилая площадь жилого дома	16.6
6	Число этажей подземной части	1
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

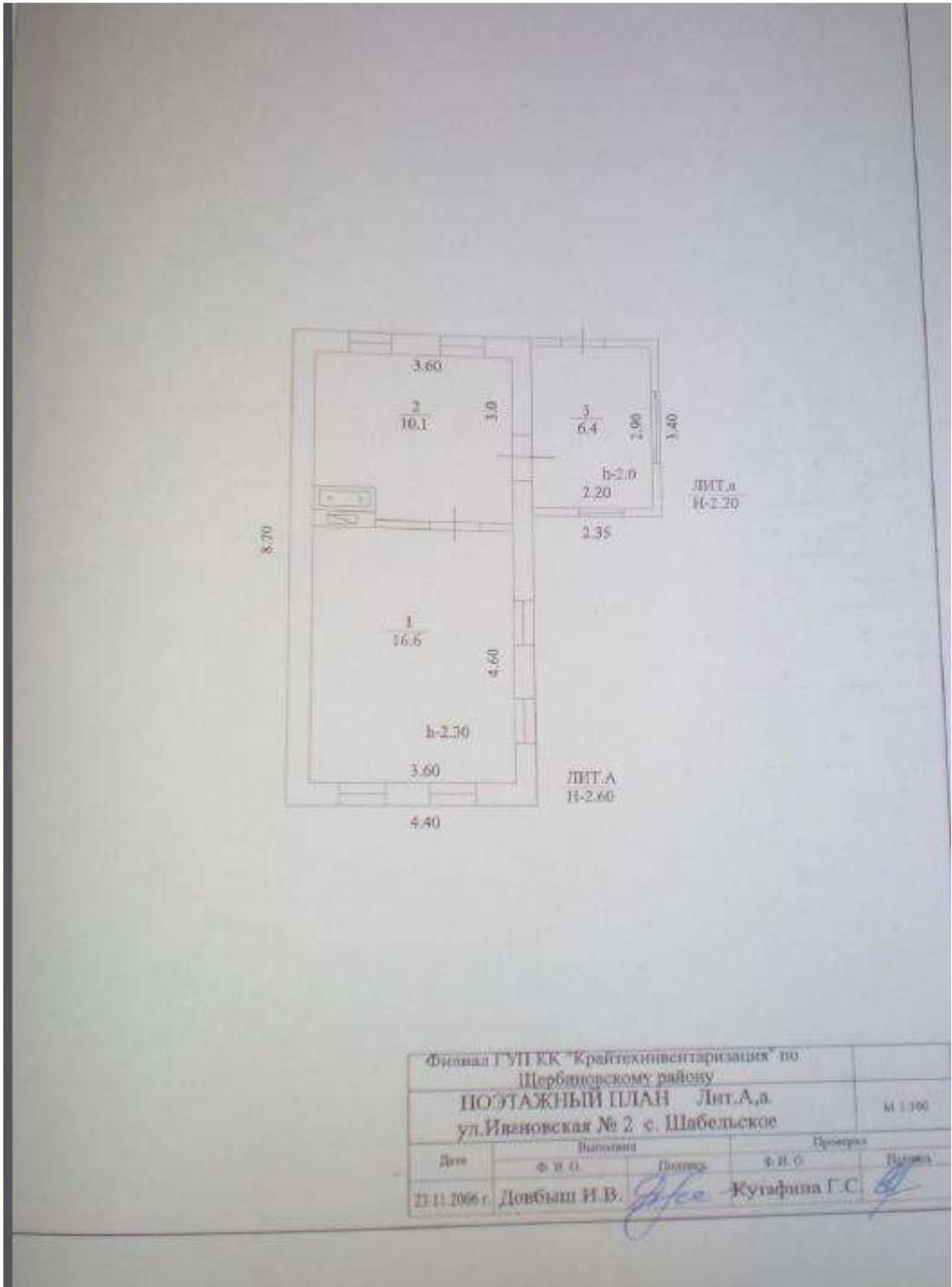
Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	



3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА						
№ п/п	Дата окончания	1	4	5	6	
						2
		Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (части, литры)	Формы права	Полное наименование
1	2	3	4	5	6	7
1		Своярченко Наталья Витальевна Паспорту гражданина РФ Серия 03 04 № 687942	• Договор купли-продажи земельного участка с жилым домом от 24.12.2007 • Свидетельство о государственной регистрации права № 413295 серии 23-АД от 12.01.2008 Выдан: Управлением Федер. регистр. службы по Кр.к	Целая		

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты (Жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (вероятно в том числе площади специально отведенного назначения), кв. м	в том числе (кв. м)		Площадь помещений жилого строения (подсобная)	Площадь помещений жилого строения (подсобная)	Высота	Средняя высота помещений, кв. м
						Общая площадь жилого помещения	из нее				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	1	1		Жилая комната	16,6	16,6	16,6			2,30	
А	1		2	Кухня	10,1	10,1		10,1		2,30	
в	1		3	Коридор	6,4	6,4				2,10	
Итого по этажу					33,1	33,1	16,6	10,1			
Всего по плану (строению), в т.ч.					33,1	33,1	16,6	10,1			
лит. А - Жилой дом					26,7	26,7	16,6	10,1			
лит. в - Пристройка					6,4	6,4					



Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Щербинковскому району				
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН Лит. А, а				М 1:100
ул. Ивановская № 2 с. Шабельское				
Дата	Выполнил		Проверил	
	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
23.11.2006 г.	Довбыш И.В.	<i>И.В. Довбыш</i>	Жуфарина Г.С.	<i>Г.С. Жуфарина</i>

