ООО «Агентство оценки и аудита»
109029, Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, оф. 002
+7 499 709 83 53; http://www. agentocenka.ru

ОТЧЕТ №66/12/19А

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

Заказчик:

ООО УК “Надежное управление” Д.У.

Рентным ЗПИФ “Рентный 2”

Исполнитель:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата проведения оценки:

27 декабря 2019 года

Основание проведения оценки:

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

Дата составления отчета об оценке:

27 декабря 2019 года

Москва-2019

27 декабря 2019 года

Заключение о стоимости

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита» на основании договора № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложения № 45-Р2-115-19 от 27.12.2019 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произвел оценку справедливой стоимости права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233.

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233., по состоянию на 27 декабря 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Агентство оценки и аудита» **Олейников В.А.**

Оценщик **Газина Н.А.**

27 декабря 2019 г.

Оглавление

1.1 Основные факты и выводы 4

1.2 Задание на оценку 4

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе 8

1.4 Допущения и ограничительные условия 9

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

1 ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОНЯТИЯ 11

2 ОПИСАНИЕ И СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

2.1 Описание района расположения объекта оценки 15

3 АНАЛИЗ РЫНКА 19

3.1 Макроэкономический обзор. Социально-экономическое развитие. 19

3.2 Обзор рынка земельных участков г. Сочи. 24

4 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 29

4.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 29

4.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки 30

5 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 32

5.1 Расчет справедливой стоимости земельного участка - земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства. 34

5.2 Внесение корректировок в цены аналогов земельного участка 35

6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 40

7 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ. 41

8 ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ. 42

9 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА. 43

10 ПРИЛОЖЕНИЕ I – ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ 44

11 ПРИЛОЖЕНИЕ II – ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ 48

12 ПРИЛОЖЕНИЕ I – ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА 56

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,0 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Основания для проведения оценки	Договор № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Приложение № 45-Р2-115-19 от 27.12.2019 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Имущественные права	Долевая собственность Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/59746536 от 16.01.2018 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Наличие у объекта оценки обременений	Доверительное управление Не учитывается в рамках настоящего отчета
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	**1 600 000** **(Один миллион шестьсот тысяч) рублей**
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей (НДС не облагается)	**1 600 000** **(Один миллион шестьсот тысяч) рублей**

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Приложение № 45-Р2-115-19 от 27.12.2019 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Объекты оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав Объекта оценки представлен в п. 3. настоящего Отчета об оценке
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки представлены в п. 3. настоящего отчета об оценке
Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности[1]
Субъект права объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Доверительное управление
Цели и задачи проведения оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	27 декабря 2019 года[3]
Дата осмотра объекта оценки	27 декабря 2019 года
Срок проведения оценки	с 27 декабря 2019 года по 27 декабря 2019 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №66/12/19А
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Осмотр Объекта оценки производился по типовым признакам для соответствующего типа недвижимости. Особенности проведения осмотра Объекта оценки отсутствуют
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев[4]
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.
	При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

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

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

[2] - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2” (ООО УК “Надежное управление” Д.У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2”)
Адрес (местонахождение) заказчика	РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
ИНН/КПП	7723625776/772501001
ОРГН, дата присвоения	ОГРН: 1077759414281, дата присвоения 24 августа 2007 г.
Реквизиты	р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Генеральный директор А.Л. Гаврилов

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

Оценщик	
Оценщик	Макарова (Газина) Наталья Александровна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" №ПП №984744, выдан 26.09.2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров», номер в реестре 1548 от 18.03.2009 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис № 0991R/776/10005/19 от 01.03.2019 г, действителен с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Контактный номер телефона	+7(499) 709-83-53
Почтовый адрес	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство оценки и аудита»
ОРГН, дата присвоения	1107746294150, дата присвоения «16» апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ИНН/КПП	7706735560/70601001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич

Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис № 0991R/776/10003/19 от 22.01.2019 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 10 000 000 рублей. Период страхования: с 22 января 2019 г. по 21 января 2020г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.
Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

1.4 Допущения и ограничительные условия

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

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

8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.
13. В представленных правоустанавливающих документах присутствует ограничение (обременение) права на объекты оценки. Оценка выполнена в предположении отсутствия какого-либо обременения.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

5. Стандарты СРО: Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».

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

1 Основные определения, понятия

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

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

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

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

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

- **кадастровая стоимость –** стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты оценки (на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая

на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

2 Описание и состав объекта оценки

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

Таблица 2. Описание земельного участка

Параметр	Значение	Источники информации
Общая информация		
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/59746536 от 16.01.2018 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)[1]
Вид права	Долевая собственность	
Объект права	Земельный участок	
Категория	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Доверительное управление	
Кадастровый (или условный) номер	23:49:0201003:1233	
Кадастровая стоимость, руб.	5 345 135,40	
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-
Местоположение		
Регион	Краснодарский край	

[1] Источник информации: *https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=63%3A32%3A1604003%3A0028&type=1&app=search&opened=1*

Параметр	Значение	Источники информации
Адрес	Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/59746536 от 16.01.2018 г. Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Наличие водоема, лесного массива	есть	http://maps.yandex.ru/; результат визуального осмотра
Транспортная доступность общественным и личным транспортом	Хорошая	
Характеристика инфраструктуры в районе расположения Объекта оценки	Среднеразвитая	
Физические характеристики		
Общая площадь земельного участка, кв. м	660,0	Данные публичной кадастровой карте (http://maps.rosreestr.ru/)
Коммуникации	По границе участка	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Имеются	Данные визуального осмотра
Износ, устаревания	Не применимо для земельного участка	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не застроенный, не освоенный, не огорожен. Рельеф – склон, форма – прямоугольная. Риск затопления отсутствует.	

Фотографии объекта оценки

2.1 Описание района расположения объекта оценки[2]

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

Сочи — город в России, расположен на северо-восточном побережье Чёрного моря (Черноморское побережье России) в Краснодарском крае, на расстоянии 1700 км от Москвы.
Сочи — крупнейший курортный город России, важный транспортный узел, а также крупный экономический и культурный центр черноморского побережья России.
Неофициально именуется также летней, южной и курортной «столицей» России. В 2012 году журнал Forbes признал Сочи лучшим городом для ведения бизнеса в стране.
Сочи является самым длинным городом России и вторым самым длинным городом мира после Мехико, протяжённость которого составляет 200 км, а Сочи — 146 км.

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

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

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

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

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

В состав города Сочи входят 4 внутригородских района: Адлерский, Лазаревский, Хостинский и Центральный. Администрации внутригородских районов непосредственно подчиняются главе администрации города Сочи. В свою очередь внутригородским районам административно подчинены 1 поселковый и 11 сельских округов, находящиеся в пределах границ города Сочи. Общая площадь города Сочи составляет 3505 км^2, в том числе:

- Адлерский район — 2030 км^2 от реки Псоу до реки Кудепста,

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

- Хостинский район — 104 км^2 от реки Кудепста до реки Верещагинка,
- Центральный район — 21 км^2 от реки Верещагинка до села Сергей-Поле,
- Лазаревский район — 1350 км^2 от села Сергей-Поле до посёлка Магри.

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

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

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

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

Центральный район и Адлер наиболее развиты. Непосредственно сам город (Центральный район) концентрирует трудовые ресурсы: потоки маятниковой трудовой миграции в центр — постоянное явление. В районе проживает 32 % сочинцев, здесь чрезвычайно высокая плотность населения (если в Лазаревском районе 53 чел./км^2, то в Центральном — 4743 чел./км^2), здесь сосредоточены офисы, банки, административные учреждения, крупные отели, предприятия туристско-рекреационного и санаторно-курортного комплекса, научные и образовательные учреждения.

Сочи — крупный экономический центр Краснодарского края и России. По мнению экономико-географа Натальи Зубаревич, город, будучи «рекреационной столицей», наряду с крупнейшими индустриальными центрами, выступает «мотором» развития, определяющим перспективы и направления развития страны. В основе экономики Сочи лежат торговля, строительство, курортная и туристическая сфера. Её структура на 2015 год: розничная торговля (59 %), строительство (15 %), курорты и туризм (11 %), промышленность (10,6 %), транспорт (3,5 %) и сельское хозяйство(0,9 %). Сочи выступает одним из базовых центров привлечения человеческого и финансового капитала в стране: инвестиции в экономику города за последние 10 лет составили более 1,1 трлн

руб. Оборот средних и крупных предприятий Сочи за 2016 год составил более 170,8 млрд рублей. Прирост оборота по сравнению с предыдущим годом — 14,2 %.

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

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки

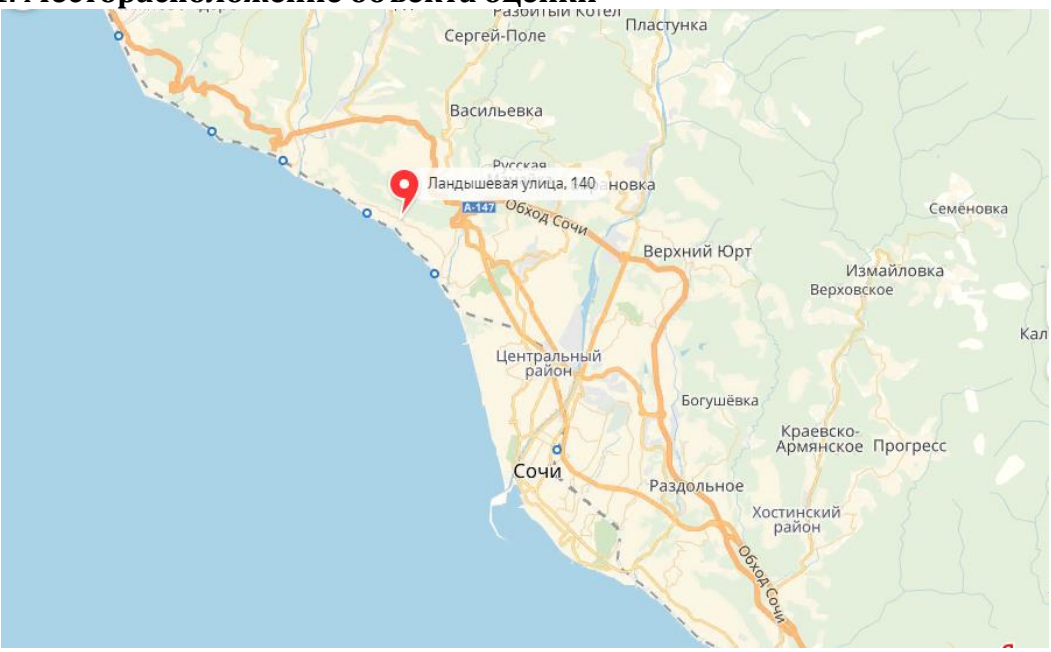
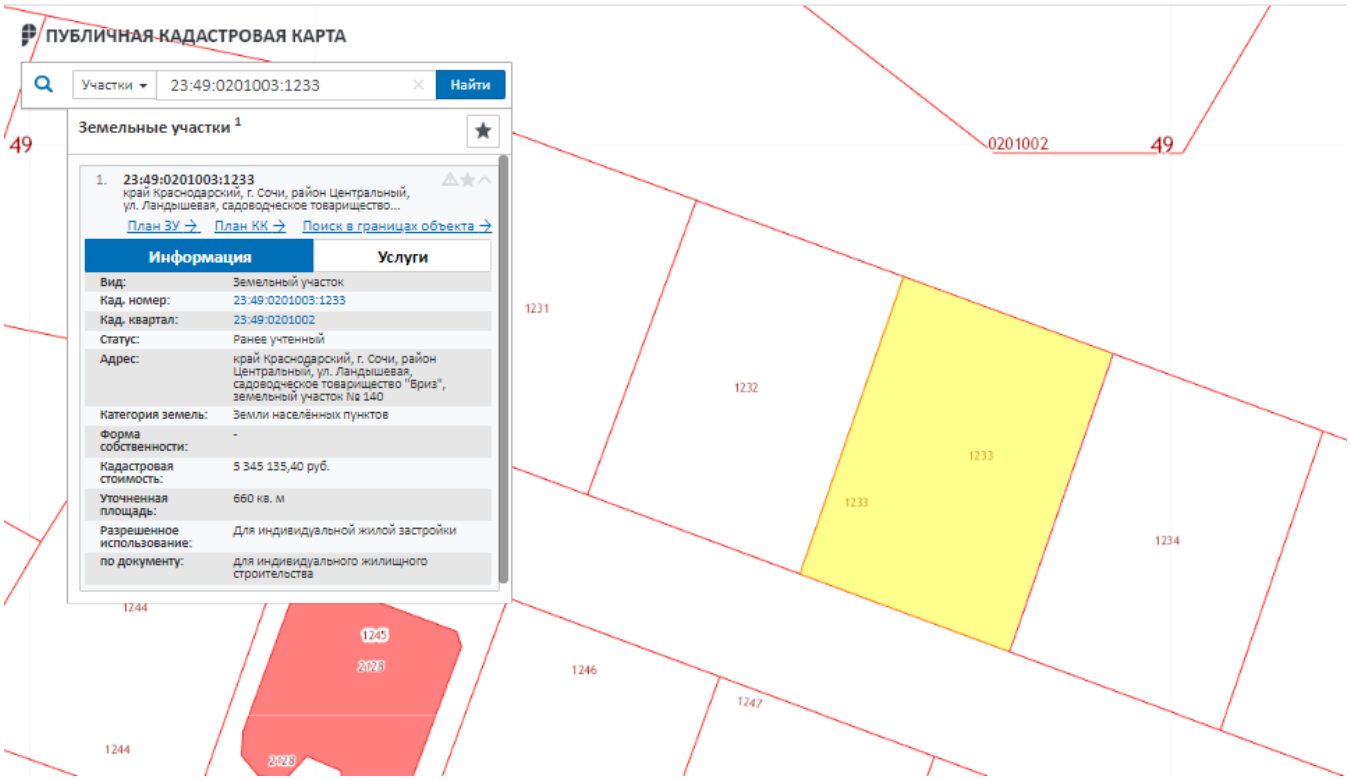


Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки

Источник информации: https://yandex.ru

Рисунок 3. Локальное месторасположение объекта оценки на кадастровой карте



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

3 Анализ рынка

3.1 Макроэкономический обзор. Социально-экономическое развитие.

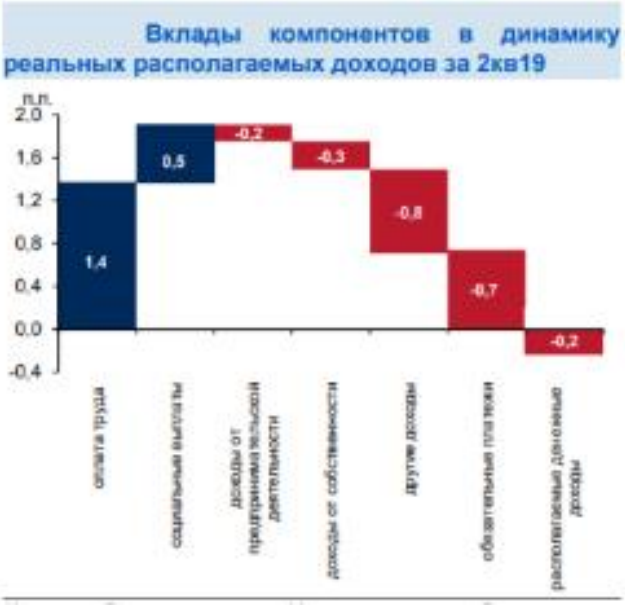
источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса. Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19). Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года. По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года. Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.



Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном

выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле– июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы). Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).

Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок. По данным ФТС России, в апреле–мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на 10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода «Ямал-СПГ». Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период. Сокращение ненефтегазового экспорта во 2кв19 ускорилось (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19). Снижение ненефтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса.

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки до долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка. В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились

по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: https://dcenter.hse.ru)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

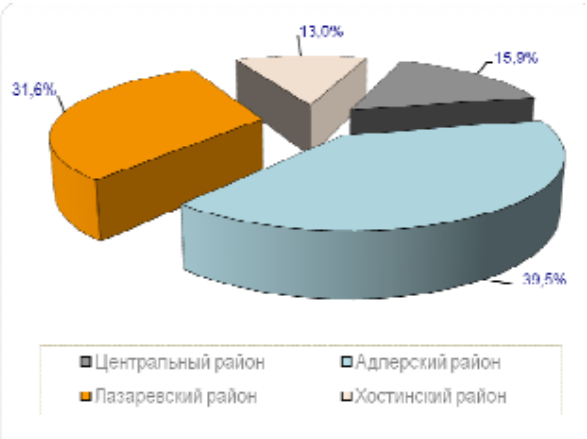
Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

3.2 Обзор рынка земельных участков г. Сочи. Предложение

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

Структура существующего предложения (Диаграмма 1).



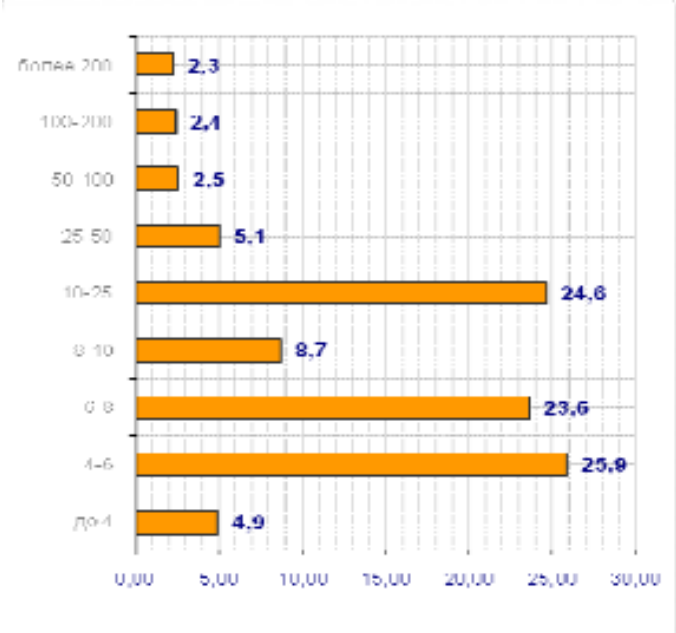
При проведении исследования земельные участки были сегментированы по площади:

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

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

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

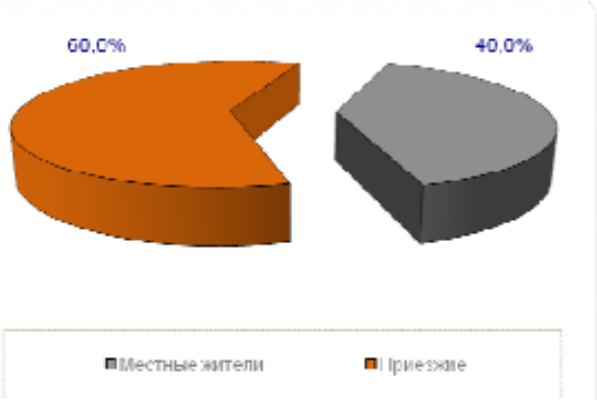
На момент проведения исследования большинство участков, выставленных на продажу в городе Сочи, предназначены для индивидуального жилищного строительства (порядка 89% от общего предложения). Целевое назначение других участков – МЖС (2,2%), коммерческое (1,14%) и прочее (7,66%). В основном экспонируемые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



Спрос

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

Сегментация покупателей земельных участков (Диаграмма 3).



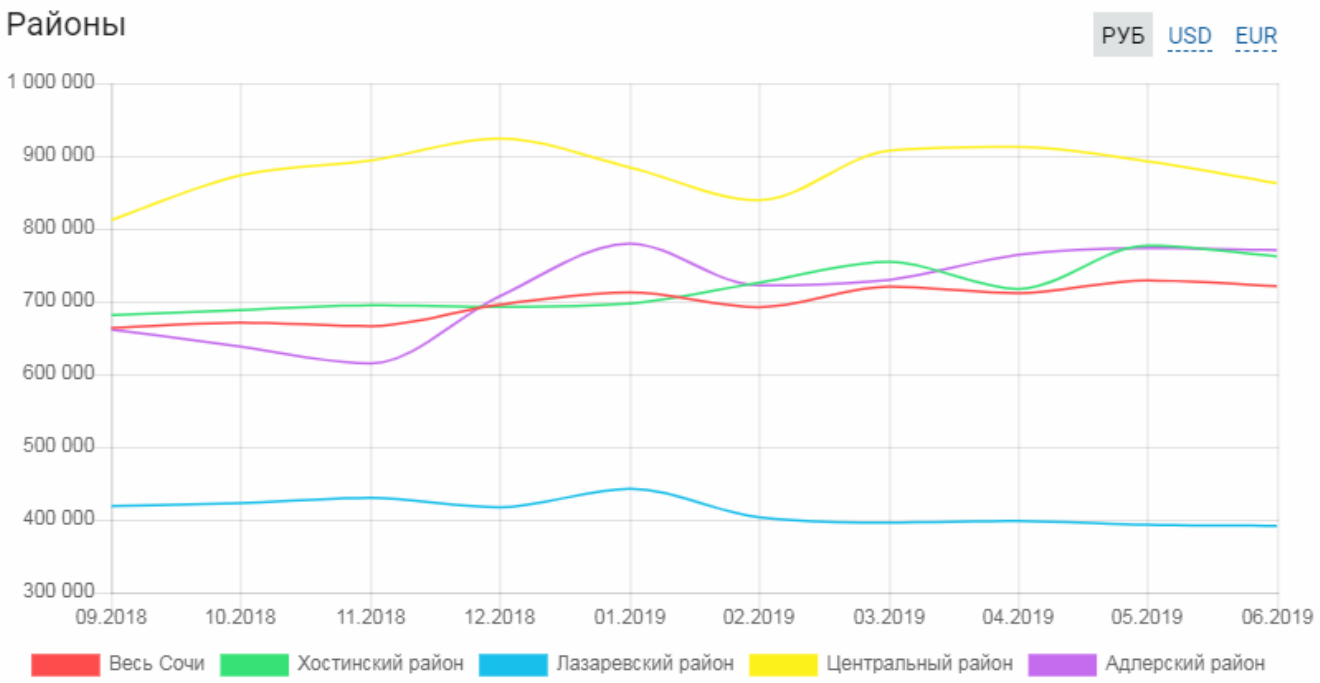
Финансовые условия

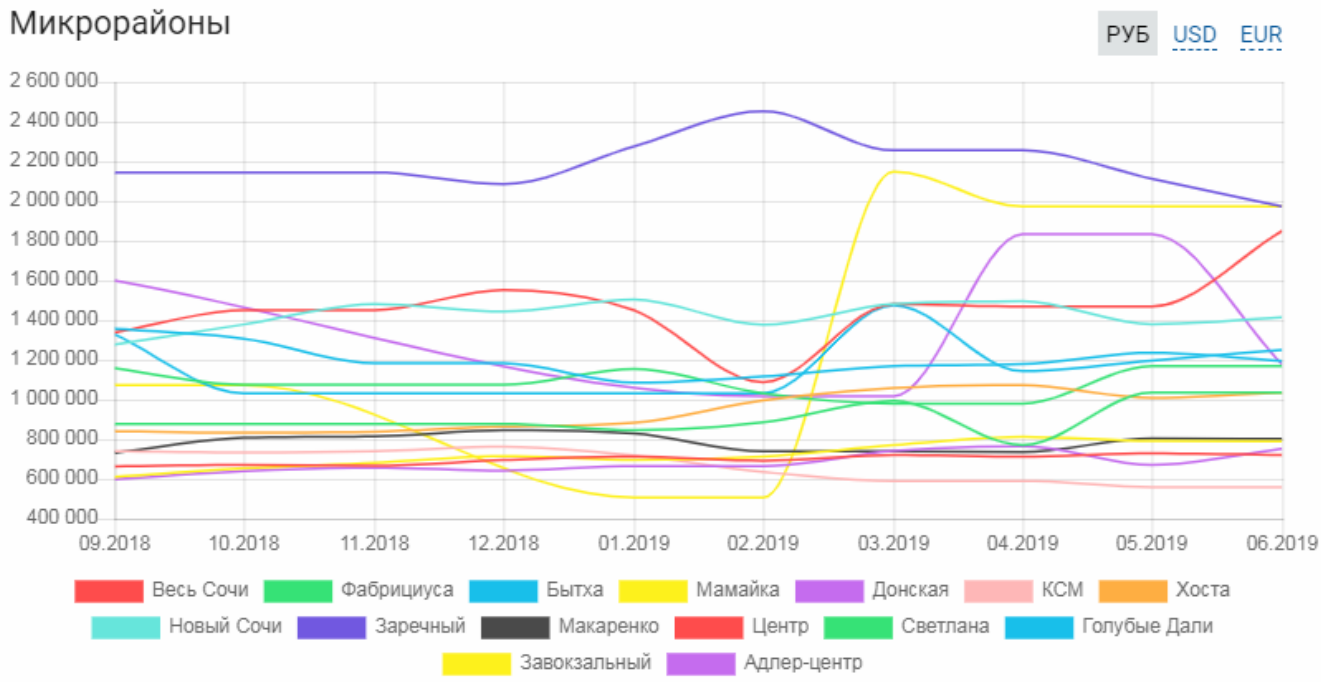
На момент проведения исследования средняя стоимость 1 сотки в городе Сочи составила 31 771,4 у.е1 . Самые высокие цены на земельные участки наблюдаются в Центральном районе города (в среднем 42 957 у.е./сот.). Следует отметить, что средняя стоимость участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, составила 35 122 у.е., а для коммерческого использования – 234 225 у.е. за 1 сотку. Самая высокая цена зафиксирована на уровне 628 410 у.е. за 1 сотку. Максимальная стоимость земли в данном случае объясняется престижностью местоположения и наличием всех центральных коммуникаций, а также инвестиционного контракта под строительство 16-ти этажного жилого дома площадью 7800 кв.м. Средняя стоимость 1 сотки в Адлерском районе – 34 950 у.е. При этом отведенные под ИЖС участки продаются по цене 35 378 у.е. за сотку. Объекты, предназначенные для коммерческого использования, представлены в данном районе в недостаточном количестве для проведения анализа. Хостинский район занимает промежуточное положение по уровню цен на земельные участки. Средняя стоимость 1 сотки здесь составляет 25 332,6 у.е. Цена предложений под ИЖС – 24 754 у.е./сот., под коммерческое назначение – 73 547 у.е./сот. Наиболее низкие цены на земельные участки отмечаются в Лазаревском районе – 23 846 у.е./сот. При этом стоимость 1 сотки под ИЖС составляет 22 100 у.е, под коммерческое использование – 50 900 у.е. Невысокие показатели Лазаревского района вызваны наибольшей удаленностью его от центра города, а также недостаточной развитостью инженерной инфраструктуры в ряде населенных пунктов. Средняя стоимость земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства составляет 29 338,5 у.е./сот. Средний показатель стоимости единицы измерения земель коммерческого целевого назначения - 54 125 у.е. Средняя стоимость земельных участков, принадлежащих продавцам на основе права собственности – 35 860 у.е. за 1 сотку. Для земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, характерен показатель 22 112 у.е./сот. [3].

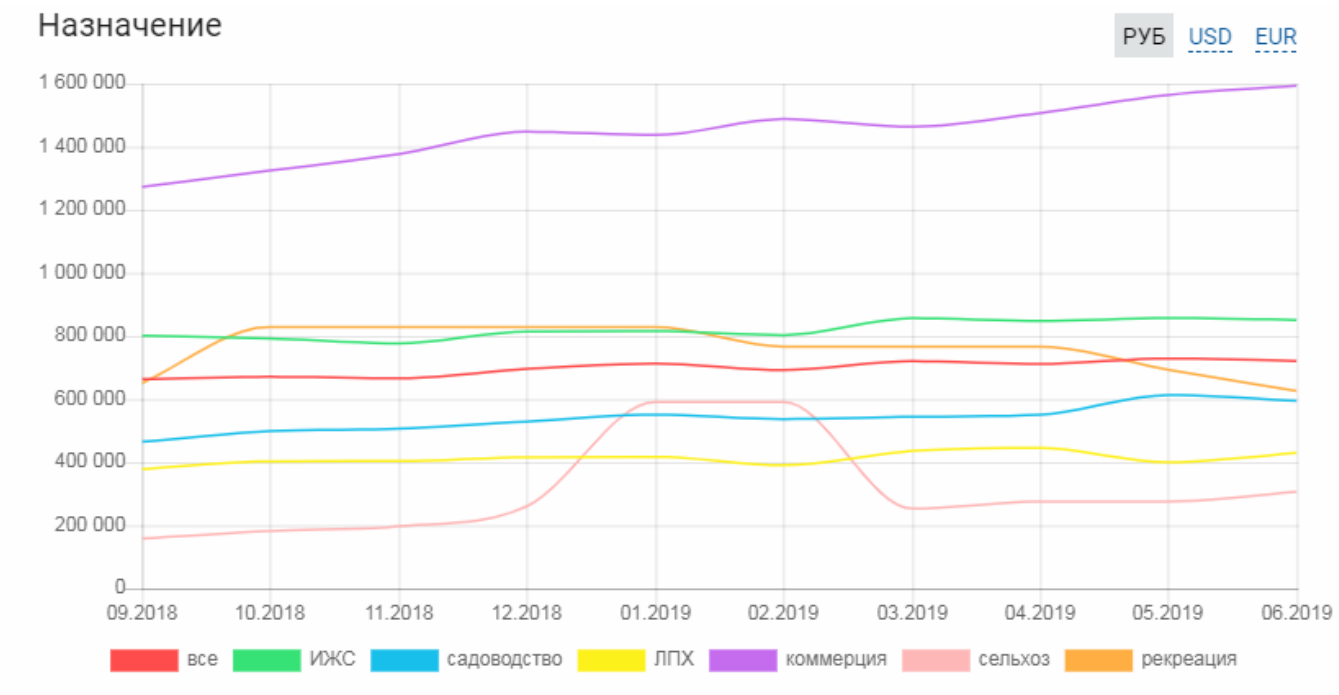
Динамика средней стоимости земельных участков в Сочи, у.е (Диаграмма 4)[4]

[3] Источник информации: http://www.gvasawyer.com

[4] Источник информации: https://www.vestum.ru/%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B-%D0%BD%D0%B0-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B8/


Районы
РУБ
USD
EUR
1 000 000
900 000
800 000
700 000
600 000
500 000
400 000
300 000
09.2018
10.2018
11.2018
12.2018
01.2019
02.2019
03.2019
04.2019
05.2019
06.2019
Весь Сочи
Хостинский район
Лазаревский район
Центральный район
Адлерский район


Микрорайоны
РУБ
USD
EUR
2 600 000
2 400 000
2 200 000
2 000 000
1 800 000
1 600 000
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
09.2018
10.2018
11.2018
12.2018
01.2019
02.2019
03.2019
04.2019
05.2019
06.2019
Весь Сочи
Фабрициуса
Бытха
Мамайка
Донская
КСМ
Хоста
Новый Сочи
Заречный
Макаренко
Центр
Светлана
Голубые Дали
Завокзальный
Адлер-центр


Назначение
РУБ
USD
EUR
1 600 000
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
09.2018
10.2018
11.2018
12.2018
01.2019
02.2019
03.2019
04.2019
05.2019
06.2019
все
ИЖС
садоводство
ЛПХ
коммерция
сельхоз
рекреация

4 Процесс оценки

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

1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;

3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

4.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

5 Сравнительный подход

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

которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости не доступна, ввиду чего в расчетах используется информация о ценах

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

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

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

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

Таблица 5. Описание аналогов земельного участка

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Краснодарский край, Сочи, Ландышевая ул	Краснодарский край, Сочи, Ландышевая улица, 21А	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка,
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 000	605	630
Назначение, разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Дата выставления на торги/Дата продажи	дек. 19	дек. 19	дек. 19
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость земельного участка, руб.	2 200 000	1 700 000	2 000 000
Стоимость, руб./сотку	220 000	280 992	317 460
Стоимость, руб./кв. м	2 200	2 810	3 175
Источник информации	https://krasnodar.gdeetotdom.ru/obj/country/krasnodar/31678683478/	https://krasnodar.gdeetotdom.ru/obj/country/krasnodar/34165837028/	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/200604264/

5.2 Внесение корректировок в цены аналогов земельного участка

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

Корректировка на торг.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Оценщик провел анализ рынка предложений объектов аналогичных объекту оценки в Московском регионе на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке достаточно предложений объектов аналогичных объекту оценки - земельных участков МЖС назначения больших площадей. Корректировка вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2017 г., стр. 280 таблица 78). Оценщик принял решение определить величину корректировки по данным справочника, в отношении рассматриваемых на рынке объектов-аналогов использовалось значение диапазона активного рынка, которое составляет -8,8% (среднее значение диапазона).

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

Корректировка на местоположение.

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

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

Корректировка на площадь.

По данным "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за авторством Лейфера Л.А за 2017 г.

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

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

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

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

Ст – откорректированная стоимость по аналогу;

Вт – вес результата (весовой коэффициент);

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		2 200	2 810	3 175
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание корректировки	Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 200	2 810	3 175
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 200	2 810	3 175
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 200	2 810	3 175
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В процессе торгов было выявлено, что продавцы всех объектов-аналогов готовы уступить от заявленной стоимости. По данным "Справочника оценщика недвижимости - 2017 Земельные участки" за авторством Лейфера Л.А за 2017 г., корректировка на торг составляет -8,8%. По отношению ко всем объектам-аналогам принята корректировка на торг в размере -8,8%.			
Величина корректировки, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 006	2 563	2 895
Дата выставления на торги/Дата продажи	дек. 19	дек. 19	дек. 19	дек. 19
Описание корректировки	Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 006	2 563	2 895
Местоположение	Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. №140	Краснодарский край, Сочи, Ландышевая ул	Краснодарский край, Сочи, Ландышевая улица, 21А	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка,
Описание корректировки	Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости			

	определенного функционального назначения. Отличие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки компенсируется вводимыми корректировками. В данном случае Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения, расположены в одном районе. Корректировка не вводилась.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 006	2 563	2 895
Общая площадь земельного участка, кв. м	660	1 000	605	630
Описание корректировки	Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по площади. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 006	2 563	2 895
Назначение земельного участка	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства
Описание корректировки	В данном случае, категория и вид разрешенного использования земельных участков объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не вводится			
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 006	2 563	2 895
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Описание корректировки	Подъездные пути у всех объектов аналогов и объекта оценки в наличии. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 006	2 563	2 895
Коэффициент вариации	18,0%			
Среднеарифметическое значение 1 кв. м, руб.	2 488			
Суммарные корректировки, %		**-8,80%**	**-8,80%**	**-8,80%**
Суммарные корректировки по модулю, %		8,80%	8,80%	8,80%
Промежуточный показатель		0,667	0,667	0,667
Весовые коэффициенты		33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса, руб.		669	854	965
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	**2 488**			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб.	**1 642 000**			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб. округл.	**1 600 000**			

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233., рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на 27 декабря 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей

.

6 Согласование результатов

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

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

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

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

Таблица 8. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,0 кв. м.	Не применялся	-	1 600 000	1,0	Не применялся	-	1 600 000
ИТОГО:							**1 600 000**

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233., по состоянию на 27 декабрь 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

1 600 000
(Один миллион шестьсот тысяч) рублей.

7 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233., по состоянию на 27 декабря 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

1 600 000
(Один миллион шестьсот тысяч) рублей.

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Агентство оценки и аудита» **Олейников В.А.**

Оценщик **Газина Н.А.**

27 декабря 2019 г.

8 Подтверждение качества оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Использованные материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

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

Книги, справочные и периодические издания.

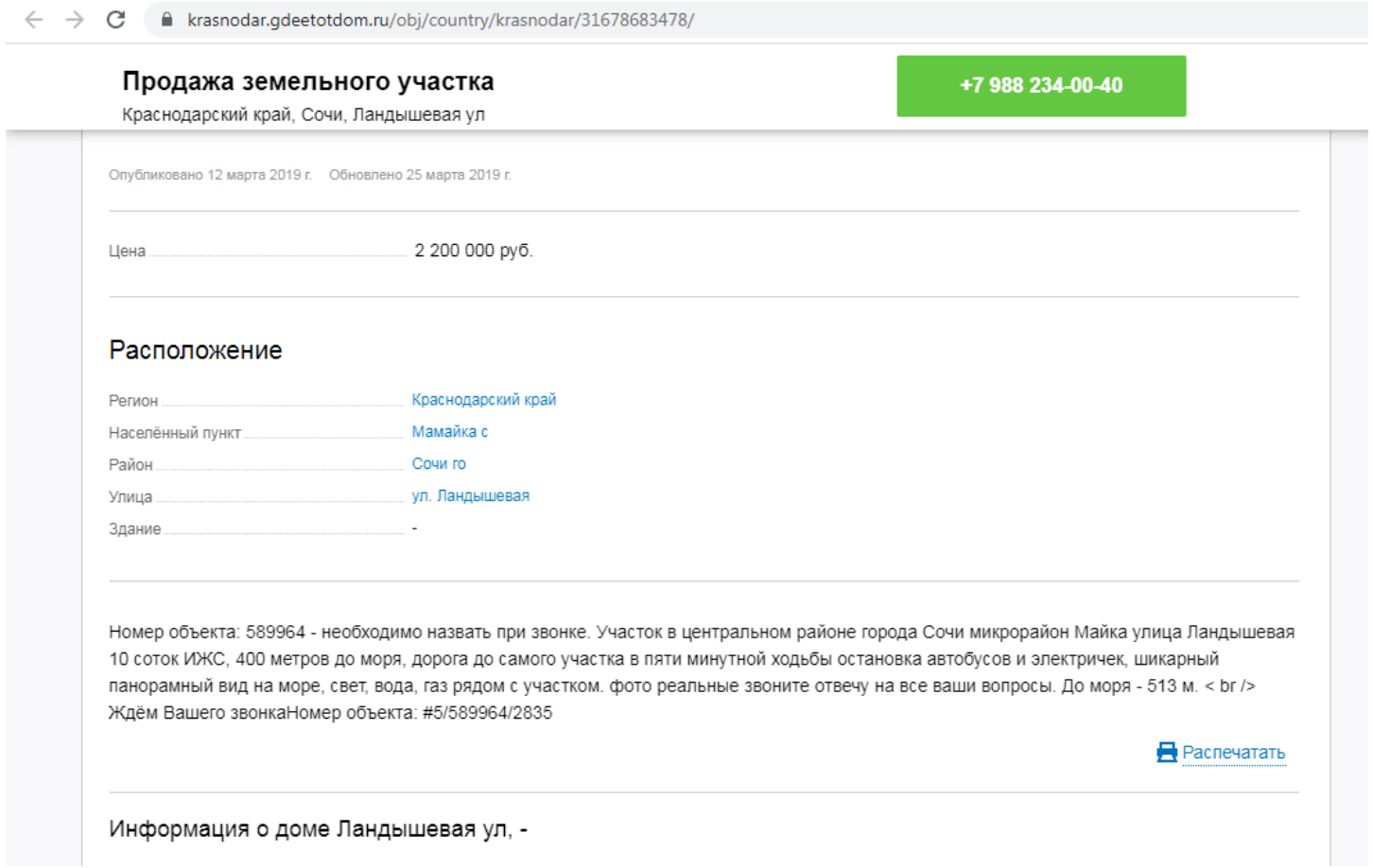
10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Данные "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за 2016 г. под ред. Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой,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

    Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

10 Приложение I – информация об объектах-аналогах

Аналоги земельных участков для индивидуального жилищного строительства

Аналог №1



krasnodar.gdeetotdom.ru/obj/country/krasnodar/31678683478/

Продажа земельного участка

Краснодарский край, Сочи, Ландышевая ул

+7 988 234-00-40

Опубликовано 12 марта 2019 г. Обновлено 25 марта 2019 г.

Цена ..... 2 200 000 руб.

Расположение

Регион ..... Краснодарский край

Населённый пункт ..... Мамайка с

Район ..... Сочи го

Улица ..... ул. Ландышевая

Здание ..... -

Номер объекта: 589964 - необходимо назвать при звонке. Участок в центральном районе города Сочи микрорайон Майка улица Ландышевая 10 соток ИЖС, 400 метров до моря, дорога до самого участка в пяти минутной ходьбы остановка автобусов и электричек, шикарный панорамный вид на море, свет, вода, газ рядом с участком. фото реальные звоните отвечу на все ваши вопросы. До моря - 513 м. < br />
Ждём Вашего звонкаНомер объекта: #5/589964/2835

Распечатать

Информация о доме Ландышевая ул, -

https://krasnodar.gdeetotdom.ru/obj/country/krasnodar/31678683478/

Аналог №2

krasnodar.gdeetotdom.ru/obj/country/krasnodar/34165837028/

Продажа земельного участка

Краснодарский край, Сочи, Ландышевая улица, 21А

+7 988 239-15-34

Опубликовано 06 сентября 2019 г. Обновлено 19 декабря 2019 г.

Цена	1 700 000 руб.

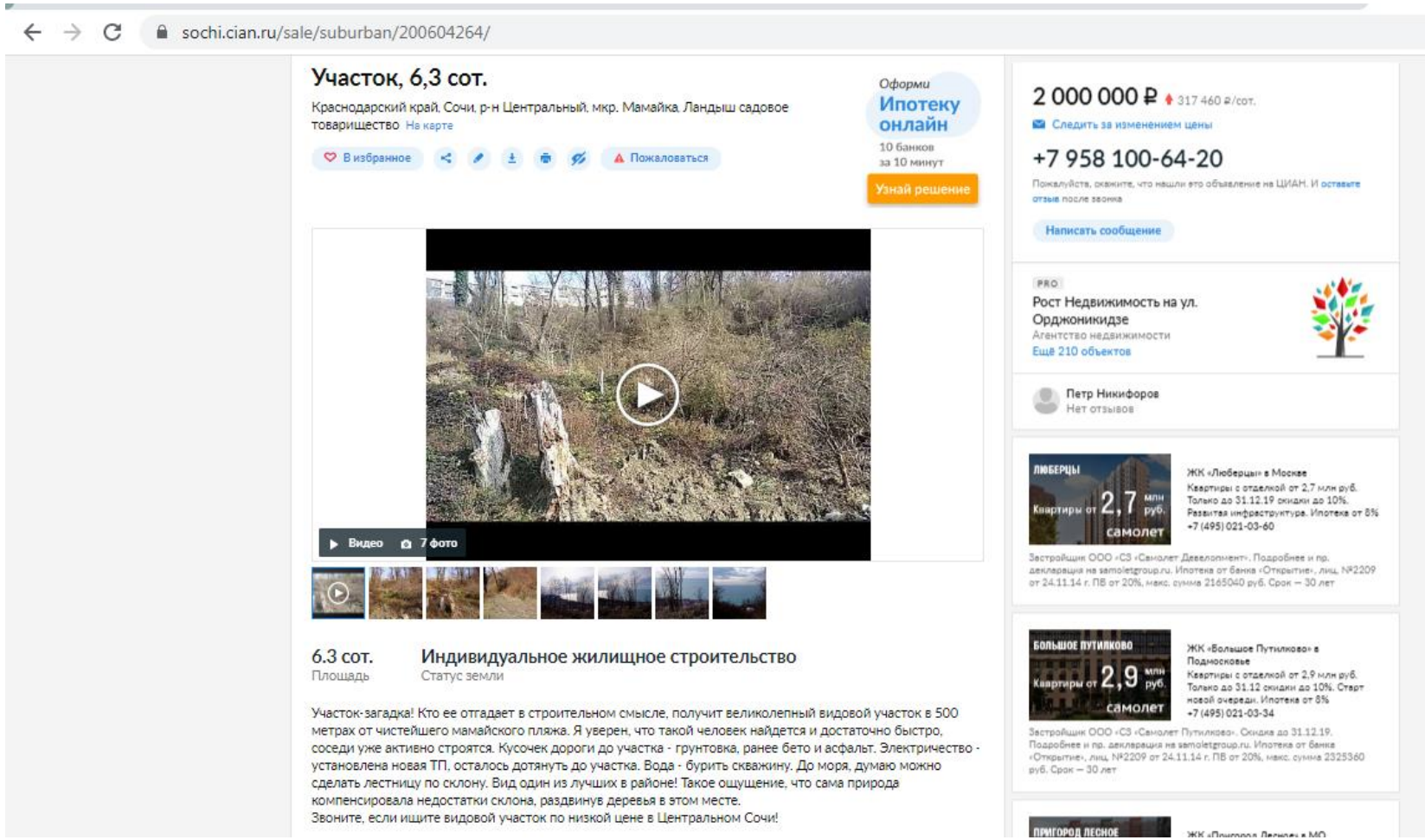
Расположение

Регион	Краснодарский край
Населённый пункт	Мамайка с
Район	Сочи го
Улица	ул. Ландышевая
Здание	21А

Продаются 2 участка в садоводческом обществе Ландыш. Каждый участок по 1 700 000 руб. Площадь участков - 605 и 608 м. Участки примыкают друг к другу. Участки находятся в верхней части общества. Земля не очищена от насаждений. Наклон 30 градусов. Есть подъезд к нижней части участков. За участками, сверху - национальный парк. Часть дороги - бетонка, часть - пока гравийка. По дороге ездят мало - соответственно, на участке и вокруг - тишина. Прямой панорамный вид на море. Есть возможность провести воду, свет и газ. Звоните!

https://krasnodar.gdeetotdom.ru/obj/country/krasnodar/34165837028/

Аналог №3



https://sochi.cian.ru/sale/suburban/200604264/

11 Приложение II – документы Оценщиков

Союз независимых экспертных организаций

Сумма Мнений

Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 74
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений» Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	**ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/10003/19** СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва	18 января 2019 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО «Агентство оценки и аудита»** 109029, Москва, ул. Большая Калитниковская 42, офис 002/1 ИНН 7706735560
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **22 января 2019 г.** и действует по 23 часа 59 минут **21 января 2020 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 000,00 руб. (Одиннадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора..
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность

	Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
До 40 000 000	5 (Пять)
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.
Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «Агенство оценки и аудита»**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"**
в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.

Исп. Тихонова Н.В.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ RESO GARANTIA

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1502516147
к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, *г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» марта 2019 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Газина Наталия Александровна** Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кВ. 17 Паспорт серия 4515 № 031419 Выдан Отделом УФМС России по гор.Москве по району Таганский. Код подразделения 770-009 от 03.02.2015
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **08.03.2019г.** по 24 часа 00 минут **07.03.2020г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **08.03.2019г.**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей.**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1502516147 от 01.03.2019г. - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 25612840 Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

РЕСО-Гарантия 5256122-2

BLANK_RESO_POLIS_0318

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1 «22» февраля 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Газиной Наталии Александровне

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

от «22» февраля 2019 г. № 111

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» февраля 2022 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 392. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

009443-КА1

12 Приложение I – документы Заказчика

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		**23:49:0201003:1233**	

Номер кадастрового квартала:	23:49:0201002
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, район Центральный, ул. Ландышевая, садоводческое товарищество "Бриз", земельный участок № 140
Площадь:	660 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	5345135.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:49:0206009:232
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сошлано для ограниченного пользования. Полная версия не доступна. Полная версия не доступна. Полная версия не доступна.
www.PRINT-DIVER.RU

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		**23:49:0201003:1233**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		**23:49:0201003:1233**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		**23:49:0201003:1233**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Рентный 2"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 23-23-50/005/2012-233 от 24.02.2012, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 23:49:02 06 009:0232. земельный участок. . Категория земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 660 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140
		дата государственной регистрации:		24.02.2012
		номер государственной регистрации:		23-23-50/005/2012-233
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.02.2011 по 20.03.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответсвенностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.04.2009 г.; Договор купли-продажи земельного участка №Р2/115-ПЗ/11-6 от 23.12.2011 г.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных			данные отсутствуют

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		**23:49:0201003:1233**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		**23:49:0201003:1233**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК 23, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	323602.91	2195951.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	323610.68	2195930.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	323582.1	2195920.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	323581.21	2195922.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	323574.27	2195940.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.01.2018 № 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		**23:49:0201003:1233**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сочинский филиал ФГУ "Земельная кадастровая палата"по Краснодарскому краю

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

городу курорту Сочи Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

7 июля 2006 г. № 49/06-03-4670

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

Руководитель Сочинского филиала

Должность

М.П.

/Ковальская Е. В./

Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 65 листа(ов)

Ген. директор _____ /В.А. Олейников

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * ОГРН 1077746294150 * МОСКВА *
"Агентство оценки и аудита"